

STIMA
per la determinazione del
PIU' PROBABILE VALORE di MERCATO
di un complesso industriale
costituito da 3 immobili
siti nel comune delle Terre del Reno
frazione Dosso di S.Agostino (Fe)
via Statale n.292-294
via Metazzola n.7-9
via Metazzola n.11



Lo scrivente **Geom. Marco Gozzoli** con studio in Bologna via Collegio di Spagna n.5/2°, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Bologna al n. 2894, dei Consulenti Tecnici del Giudice e della Procura della Repubblica, è stato incaricato dalla *Tecopress spa* con sede nel comune di Terre del Reno, frazione Dosso di S.Agostino (Fe) in via Statale n.292-294 (c.f. e p.i. 00080190382), nella persona del Presidente del consiglio di amministrazione Ing. Federico Dondi, di redigere la stima del valore di mercato dei tre immobili indicati in epigrafe ubicati nel medesimo comune, ed esattamente :

- Complesso industriale via Statale n.292-294
- Capannone con uffici e alloggi via Metazzola n.7-9
- Capannone via Metazzola n.11

Lo scopo della valutazione degli immobili è propedeutica alla valutazione della stessa azienda Tecopress spa.

Tecopress spa stabilimento di via Statale n.292/294 Dosso di S.Agostino

Tecopress nasce nel 1971 per la produzione di getti e manufatti in alluminio colato per impieghi industriali.

Oggi Tecopress è una fonderia di presso colata produttrice di componentistica, nonché progettista e consulente per progetti legati ai basamenti e sottobasamenti dei motori per autovetture in genere, fino alle più moderne applicazioni rivolte alla mobilità sostenibile e powertrain elettrico.

A pieno regime l'azienda conta sino a 170 dipendenti circa.

L'azienda si propone sin dall'elaborazione del progetto sino alla industrializzazione ed alla consegna del componente finito.

Inoltre l'azienda redige simulazioni di colata, progettazione delle attrezzature e dell'automazione, processo produttivo, ispezioni, controlli e tracciabilità.

Dispone di ogni strumento utile a compiere lavori in ambito metallurgico, tra cui:

- 17 isole di pressocolata, 10 di ultima generazione dotate di termografia;
- 5 forni fusori per la gestione ottimale di leghe differenti;
- 3 impianti RX dotati di tomografia computerizzata.

L'azienda vanta collaborazioni con i maggiori gruppi mondiali come Audi, Fca, Brp, Ducati, Bosch, Zf, Bmw e Volkswagen.

Dal 1971 sino ad oggi l'azienda ha avuto una notevole escalation come segue.

1985 linea "radiatori" viene avviato lo stampaggio a iniezione di getti in alluminio con presso colata.

1990 realizzazione reparto "conchiglia".

1995 ampliamento reparti forni fusori per importanti sperimentazioni di leghe speciali ed innovative come magsimal, silafont e aural.

2004 nuovo reparto di fonderia con 7 grandi macchine di presso colata.

2007 modernizzazione con produzione snella "lean" e tecniche operative come lo smed e strategie di tpm.

2014 ricostruzione post sisma

Il sisma del 2012 che ha colpito l'Emilia ha cambiato il volto dell'azienda distruggendo oltre il 50% degli immobili e degli impianti produttivi. Dal 2014 è pertanto partito il processo di ricostruzione della nuova fonderia implementando tecniche costruttive e tecnologie produttive d'avanguardia.

2017 prototipi di successo con introduzione di due isole di presso colata.

2019 sensorizzazione, digitalizzazione e piano industry 4.0.

2020 nuova facility di fonderia mediante sofisticate isole di pressocolata robotizzate.

2021 l'azienda diventa globale partecipando alla realizzazione di una facility produttiva in messico, creata con la partnership del *Grupo Siete Leguas* con la sua divisione siete leguas automotive. Questa partnership diventa un importante punto di riferimento nel mercato usmca (ex nafta).

Svolgimento dell'incarico

Si precisa che non sono state effettuate verifiche presso la Conservatoria RR.II. al fine di conoscere eventuali formalità gravanti sul bene oggetto di stima, in quanto lo scrivente è stato esonerato da tale attività.

Inoltre non sono state condotte verifiche tecniche su strutture, impianti ecc. (in quanto esonerato dal compito), i quali verosimilmente appaiono in buono stato.

Infine si precisa che in questa fase lo scrivente è stato esonerato anche dal redigere le verifiche della rispondenza urbanistica-edilizia degli immobili mediante l'accesso agli atti presso il comune di Terre del Reno, nonché dalle verifiche di carattere urbanistico. Tuttavia l'azienda ha fornito l'elenco dei titoli edilizi come di seguito riportato.

Pertanto lo scrivente dopo aver reperito la documentazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto fabbricati e terreni), aver reperito varia parte della documentazione urbanistica dalla società Tecopress, ed aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, porge la presente relazione che si compone di :

- 1) DESCRIZIONE IMMOBILI – CONSISTENZA
- 2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE – PROPRIETÀ
- 3) PROVENIENZA DEI BENI
- 4) CONFINI
- 5) INDAGINE URBANISTICA – EDILIZIA
- 6) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- 7) APE (Attestazione di Prestazione Energetica)
- 8) CONFORMITÀ IMPIANTI
- 9) STIMA DEI BENI
- 10) CONCLUSIONI

Completano la presente consulenza i seguenti allegati in formato digitale :

- A) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- B) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1) DESCRIZIONE IMMOBILI – CONSISTENZA

Complesso industriale via Statale n.292-294



Il complesso industriale nacque negli anni settanta sulla strada provinciale 66 (via Statale), ed è posto nella frazione di Dosso dell'ex comune di Sant'Agostino in provincia di Ferrara, oggi comune di Terre del Reno che ha inglobato i comuni di S.Agostino e Mirabello.

Il lotto che circoscrive il complesso, accessibile da un ampio accesso carrabile delimitato da due sbarre automatizzate, ha un'estensione di oltre 7 ettari (circa mq. 73.200), ed è distante circa 500 metri dal fiume Reno, 3,5 km. dal centro di S.Agostino oggi diventata frazione, e circa 7 chilometri dal centro del comune Cento.

Il noto e triste sisma del maggio 2012 che colpì la zona S.Agostino, Dosso e l'Emilia in generale, lesionò ed in parte distrusse quasi tutti i capannoni di Tecopress, provocando purtroppo anche una vittima.

Eccezion fatta per la palazzina uffici sul fronte strada (fabbricato A catastale), ed una porzione di capannone che fu mantenuta "in piedi" al fine di non interrompere la produzione, tutto il resto è stato demolito.

Inizialmente i capannoni erano costruiti subito dietro la suddetta palazzina uffici, e la porzione che è stata mantenuta in essere di circa mq. 4.269, corrisponde a quella un tempo posta sul lato ovest in fondo; anch'essa subì dei danni e un successivo ed un importante intervento di adeguamento antisismico; probabilmente la sua demolizione e ricostruzione avrebbe avuto il medesimo costo, tuttavia come già ricordato per non interrompere la produzione fu mantenuta in essere.

Altresì il nuovo complesso è stato ricostruito più indietro, grazie anche all'acquisto di ulteriore terreno per circa 3 ettari; con l'occasione è stata costruita anche una nuova palazzina uffici/direzionale di pregevole architettura, con sottostanti spogliatoi per il personale, oltre ad un'ampissima struttura cosiddetta "copri-scopri".

Dove un tempo vi era la "vecchia" fabbrica demolita, ora sorge un ampio piazzale asfaltato utilizzato come parcheggio e spazio di manovra.

Non fosse bastato il terremoto del 2012, recentemente ed esattamente in data 22 luglio 2023 una fortissima grandinata con dei cosiddetti "chicchi" ampi quasi come le palline da tennis, ha danneggiato fortemente le coperture dei tetti di tutti e tre gli immobili, nonché il rivestimento del cappotto della nuova palazzina uffici/spogliatoi.

Il complesso di via Statale è recintato in parte con pannellature in cemento ed in parte con la classica rete verde plastificata e paletti a T.

Poco dopo le sbarre automatizzate per l'ingresso al complesso industriale è presente una pesa per i camion/tir.



Planimetria catastale con le lettere di riferimento delle varie porzioni

Palazzina uffici fronte strada preesistente ante terremoto 2012 (rif. catastale lettera A)

Sviluppata su due livelli, comprende anche l'alloggio del custode; attualmente è inutilizzata per i motivi a seguire. Fu edificata nell'anno 1987 circa.

Nonostante il sisma del 2012 la struttura è ancora in discrete condizioni, edificata con telai a travi e pilastri in c.a. con muratura laterizia classica di tamponamento, e rivestimento esterno in piastrelle ceramiche.

La copertura è a falde inclinate con manto in lastre di cemento amianto cosiddetto "eternit", mentre l'interno risulta molto deteriorato a causa dalle continue infiltrazioni d'acqua piovana causate dalla summenzionata grandinata del luglio 2023, la quale ha divelto l'intera copertura priva peraltro di sottostante guaina impermeabilizzante. Copertura la quale non è stata ancora sistemata e le cui le infiltrazioni d'acqua piovana stanno ed hanno deteriorato ulteriormente l'interno dell'immobile.

Le finiture se pur deteriorate sono da considerarsi di medio livello, con infissi esterni in alluminio con doppi vetri-camera.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento classico, mediante due caldaie murali marca *AR-Therm*, posizionate in apposita centrale termica ed alimentate a gas di città. Le caldaie alimentano i termoconvettori a pavimento degli uffici nonché i radiatori classici dei servizi igienici e dell'alloggio custode.

L'acqua calda è prevista con boiler elettrico di accumulo attualmente non presente.

L'immobile è inoltre dotato di un impianto di condizionamento mediante un *chiller* esterno ricoverato sul cortile marca *Maxa* (attualmente non funzionante per danni da grandine), il quale alimenta lo stesso circuito sopra descritto.

Altresì l'immobile è dotato di impianto di condizionamento autonomo mediante macchine esterne locali (mono-dual e trial) di marche varie, e split classici interni.

Attualmente la palazzina è per forza maggiore inutilizzata.

Cabina Enel fronte strada (sub 9 catastale)



A fianco della suddetta palazzina uffici sul lato sud, è presente un'ampia cabina elettrica realizzata con struttura prefabbricata in cemento, utilizzata in parte da Enel spa ed in parte da Tecopress spa.

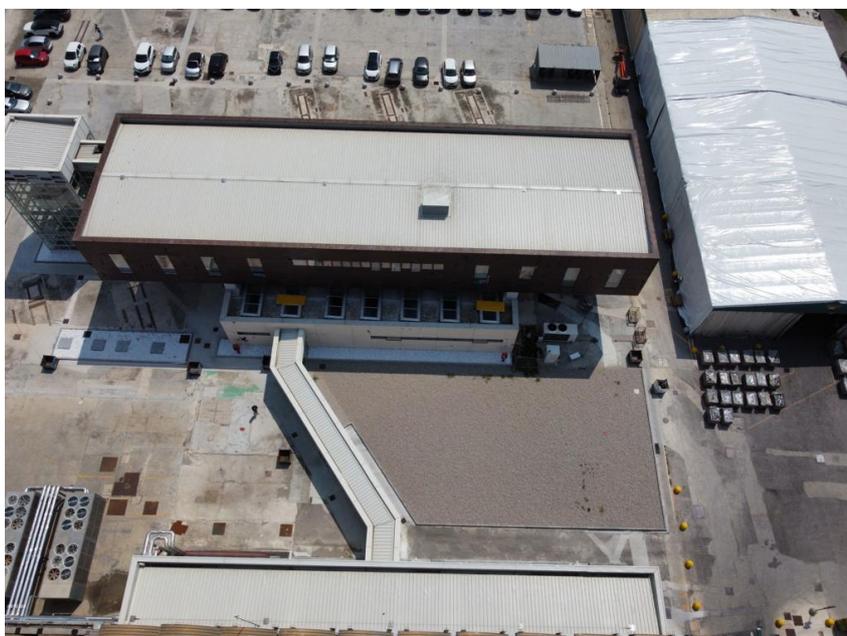
La grandinata ha danneggiato la copertura realizzata in guaina bituminosa; sono stati realizzati dei "rattoppi" fino ad ora efficaci, con altra guaina bituminosa.

Struttura copri-scopri (rif. catastale lettera B)



Trattasi della classica struttura in acciaio a tralicci incrociati, coperta da un telo in pvc poliestere facciate comprese, fornita dalla nota ed ormai azienda leader *Kopron* di Gorgonzola (Mi). La copertura è a due acque inclinate, e le dimensioni della struttura sono di circa mt. 106 x 21 con un'altezza media di circa mt. 6,20.

Nuova palazzina uffici-spogliatoi (rif. catastale lettera F)



Di piacevole architettura moderna con struttura a sbalzo realizzata in opera con travature in ferro e laterizio, l'immobile comprende una prima struttura indipendente di circa mt. 6,50 x 6,50, realizzata in ferro e vetri che ospita l'ascensore e le scale per raggiungere i nuovi uffici del piano

primo. Questi ultimi sono poi raggiungibili da un ballatoio che fa sempre parte della struttura esterna a vetri.

Gli uffici realizzati al piano primo con struttura a sbalzo nascono come open space di dimensioni interne di circa mt.45 x 13 e con servizi igienici; la struttura è stata poi suddivisa in 13 vani mediante pareti attrezzate classiche da uffici, oltre alla reception e ai servizi igienici.

Nella suddivisione è compreso un ampio ufficio tecnico posto in fondo.

Dagli spogliatoi del piano terreno (posti sotto agli uffici) e non solo si accede ad una sorta tunnel coperto realizzato con struttura a vetri, il quale permette di raggiungere la succitata porzione di capannone preesistente.

La nuova struttura comprende anche ulteriori uffici al piano terra e una mensa al piano primo, mediante una struttura lunga e “stretta” di circa mt. 36 x 4,50 realizzata in aderenza al capannone più vetusto.

Tutte le strutture sono dotate di rivestimento esterno tipo cappotto termico, rivestito in piastrelle ceramiche, o meglio di pareti ventilate con intercapedine d'aria tra l'isolante e le piastrelle.

Sotto agli uffici al piano terreno ci sono gli spogliatoi con i relativi servizi e il locale tecnico per gli impianti. Impianti costituiti da un chiller marca *Clivet* operante sia in raffreddamento che come pompa di calore; e una caldaia *El-Co* per il riscaldamento.

L'impianto di riscaldamento utilizza l'abbinamento tra caldaia e chiller in pompa di calore; il riscaldamento degli spogliatoi, nella zona docce, è a pavimento, mentre quello degli altri ambienti è attuato da una UTA dedicata.

Il riscaldamento del blocco uffici aderenti al capannone e del tunnel di collegamento, avviene mediante split a soffitto e radiatori tradizionali per i servizi igienici. Altresì gli uffici al primo piano vedono nei servizi igienici un riscaldamento tradizionale a radiatori, mentre per gli ambienti uffici un riscaldamento attuato tramite travi calde alimentate da un'altra UTA dedicata, ed in modo specifico per singolo ufficio da una regolazione fine con circuito dedicato ad acqua calda e valvole proporzionali.

Il raffrescamento degli ambienti utilizza i medesimi circuiti e le medesime logiche summenzionate al netto dei radiatori tradizionali, del riscaldamento a pavimento, dell'UTA dedicata per gli spogliatoi.

L'acqua calda è prodotta mediante la stessa caldaia *El-Co*, o in alternativa dal chiller in pompa di calore, il quale prevede anche un circuito di recupero energetico per tale finalità da utilizzare nei periodi estivi. E' inoltre presente un impianto di trattamento anti legionella e un sistema di pompaggio per il ricircolo continuo dell'acqua calda sanitaria.

Stabilimento (rif. catastale lettera C)
Porzione di capannone del 2000



La prima porzione è costituita dal capannone preesistente ante sisma 2012 edificata nel 2000, il quale ha subito un importantissimo intervento di adeguamento antisismico, mediante la realizzazione di n.4 nuclei strutturali esterni di controventamento in cemento armato, atti a sostenere le facciate di nord a sud.

All'interno del capannone l'adeguamento antisismico è costituito da un reticolato in travi di ferro atte a sostenere le travi di copertura.

La porzione in parola fu costruita nell'anno 2000 circa come ampliamento del vecchio stabilimento, crollato e poi demolito a seguito del sisma del 2012, con struttura prefabbricata a tre campate a travi e pilastri con copertura cosiddetta a "copponi" semicircolari con finestrate a nastro, e pareti esterne di tamponamento in pannelli di cemento rifiniti esternamente con ghiaio colorato o lisci dotati di finestrate. La copertura è realizzata in lastre semi-circolari cosiddetti *sandwich*, in molti punti danneggiate o addirittura bucate dalla grandine del luglio 2023.

La pavimentazione è in battuta di cemento con giunti dilatatori.

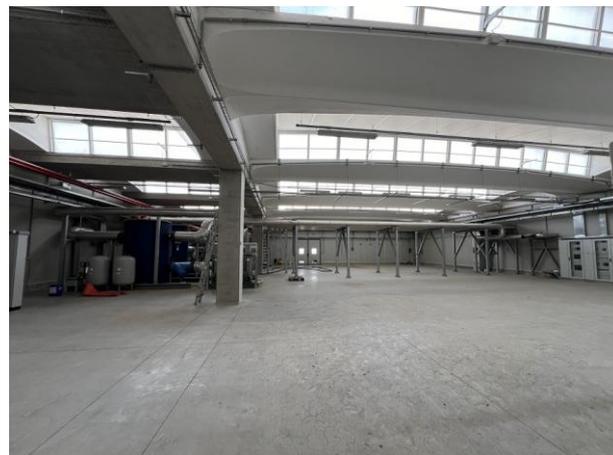
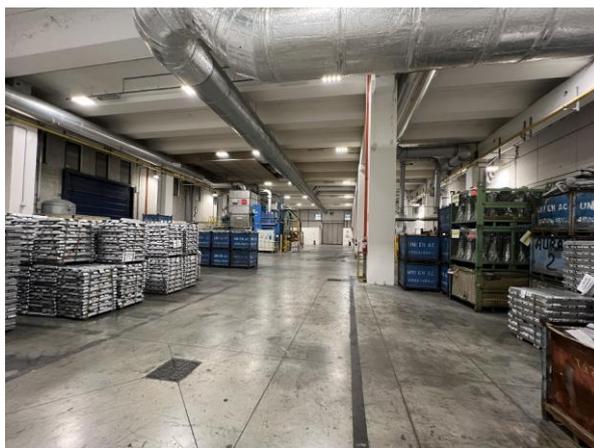
La struttura comprende n.3 carri-ponti, di cui n.2 con portata massima 35 tonnellate, ed uno di max. 15 T.

Le dimensioni della struttura sono di circa mt. 70 x 60 con un'altezza utile di circa mt. 10,60.

Le interrassi dei pilastri sono di circa mt. 10 x 20.

Detta porzione comprende anche un'appendice realizzata in lamiera sul lato est, di dimensioni circa mt. 12,50 x 10,50 di pari altezza al capannone, non accatastata.

Porzione di capannone nuovo centrale (2018 circa)



La porzione centrale è di recente edificazione di forma rettangolare, ed è composta al piano terra da un laboratorio con struttura prefabbricata con una campata e mezza in c.a. a travi e pilastri, avente una dimensione di circa mt. 30 x 60 x H 8,50, ed un'ampia tettoia/porticato sul lato nord del complesso.

Una scala esterna in ferro posta a ridosso della tettoia permette di raggiungere un ampio terrazzo al piano primo (definito tecnico in quanto ospita vari impianti), il quale a sua volta permette di accedere ad un ampio locale tecnico di dimensioni circa mt. 60 x 27 x H 4,80. Le interrassi dei pilastri sono di circa mt. 10 x 18.

Il locale tecnico ospita una centrale con trasformatori di energia elettrica e compressori.

La struttura è anch'essa prefabbricata in c.a. con copertura in copponi semicircolari tipo "shed" e finestrature a nastro. Copertura danneggiata dalla grandinata.

Porzione di testa in fondo nuovo (2018 circa)



La porzione di testa in fondo sul alt ovest del lotto è anch'essa di recente edificazione, ed è composta da un ampio capannone di forma rettangolare con struttura prefabbricata in c.a. a due campate a travi e pilastri con copertura in copponi semicircolari tipo "shed" e finestre a nastro, avente una dimensione di circa mt. 120 x 50 x H 10,00. Le interrassi dei pilastri sono di circa mt. 10 x 25, con un'unica fila centrale.

La struttura comprende n.2 carri-ponti con portata massima 35 tonnellate a bi-trave e bi-argano. La grandinata del luglio 2023 oltre ad aver danneggiato il manto di copertura ha completamente distrutto l'impianto fotovoltaico il quale occupava circa il 50% della superficie del tetto. Tuttavia rimane utilizzabile la predisposizione dell'intero impianto.

Porzione di capannone nuovo (2018 circa) lato sud-est suddiviso in 4 porzioni (sub catastali 13-14-15-16)



Trattasi di quattro recenti laboratori edificati con le medesime caratteristiche delle precedenti porzioni, a quattro campate. Tuttavia la struttura è più bassa con un'altezza interna di circa mt. 7,00.

L'ingombro complessivo è di circa mt. 80 x 40, con interassi dei pilastri di circa mt. 20 x 10. Copertura danneggiata dalla grandinata.

Impianti dell'intero complesso industriale (rif. catastale lettera C e sub catastali 13-14-15-16)

Tutti gli uffici dello stabilimento sono climatizzati in caldo e freddo mediante pompe di calore locali mono e dual con split a soffitto, mentre nella porzione dedicata all'ente assicurazione-qualità insistono due unità di climatizzazione estiva, in pompa di calore, idonee per le dimensioni dell'ambiente, e per la sala di controllo tridimensionale un impianto marca *Mitsubishi* specifico per laboratori di misura.

La porzione lato sud-est sub catastali 13-14-15-16, è genericamente riscaldata mediante aereotermi a parete classici alimentati in acqua calda da un gruppo di 4 caldaie alimentate a gas di città a basamento marca *ELCo*, ubicate nel terrazzo tecnico al piano primo. Nella medesima porzione i due moduli locati alla Steelwork in seguito citata, essendo soggetti ad aspirazione in quanto ambienti atex, sono riscaldati mediante il reintegro di aria attuato con due UTA locali servite dalle stesse 4 caldaie *EL-Co* succitate.

Tutte e 3 le porzioni di capannone produttive sono climatizzate tramite canalizzazione microforata aeree di varie sezione e fatture, a loro volta alimentati da un totale di n.9 UTA alimentate dalle stesse 4 caldaie.

L'impianto di climatizzazione dei capannoni produttivi prevede un circuito dedicato di recupero calore, fondamentale nelle mezze stagioni. Questo utilizza l'acqua di processo proveniente dalle isole di pressocolata ubicate nel fabbricato di testa in fondo, raffreddandola a fini produttivi e congiuntamente sfruttandone e recuperandone l'energia a fini civili.

Altri 2 climatizzatori sono dedicati nel terrazzo tecnico alla climatizzazione del locale rifasatori e del locale ups posti entrambi al piano primo.

L'acqua calda sanitaria essenzialmente utilizzata nei servizi igienici e nei due spogliatoi locati a Steelwork, è ottenuta da boiler locali alimentati alternativamente o elettricamente o tramite serpentine ad acqua gestite dalle solite 4 caldaie.

Tettoia sul lato sud del complesso (rif. catastale lettera D)



Struttura in ferro a sbalzo con profondità mt. 9,80 circa e con una lunghezza di circa mt. 120 x Hm 6,50, copertura tetto e parete schiena mediante pannelli a sandwich.

Locali tecnici (rif. catastale lettera E)



Sono composti da due corpi di fabbrica, di cui un primo più piccolo in muratura utilizzato come deposito attrezzi, ed un secondo più ampio per le caldaie ed altri locali per l'emulsione dell'acqua. A fianco ci sono 4 vasche di emulsione. Le superfici sono in seguito indicate.

Locale trattamento acque (rif. catastale lettera G)



Si tratta di una struttura di forma rettangolare realizzata in ferro con pannellature di tamponamento e di copertura a sandwich. Viene utilizzata per il processo di trattamento delle acque, ed ha una dimensione di circa mtr. 25 x 11 x Hm 7,00. A fianco si sono tre torri evaporative.

Locale sollevamento acque (rif. catastale lettera H)



Locale di circa mt. 4,00 x 2,40 x H 280, realizzato in pannellature a sandwich su basamento in cemento.

Locale impianto antincendio (non accatastato) e vasca di laminazione



Locale di circa mt. 2,30 x 2,30 x H 285, non accatastato, realizzato in pannellature a sandwich su basamento in cemento.

Tettoia compressori lato sud del complesso



Su base di cemento ha una dimensione di circa mt. 9 x 5 x Hm mt.4,40, realizzata con travi in ferro e copertura a sandwich.

Le superfici lorde rilevate delle singole porzioni summenzionate sono circa le seguenti.

Palazzina uffici fronte strada 1987 (rif. catastale lettera A) :

- piano terra uffici -----	mq.	199
- piano terra pertinenze ex alloggio custode (C.T./cantina/vano scale) -----	mq.	36
- piano terra porticato -----	mq.	28
- piano primo uffici -----	mq.	148
- terrazzo uffici -----	mq.	7
- piano primo ex alloggio custode -----	mq.	87
- terrazzo ex alloggio custode -----	mq.	14

Cabina Enel fronte strada (sub 9 catastale) :

- piano terra -----	mq.	62
---------------------	-----	----

Struttura copri-scopri (rif. catastale lettera B) :

- piano terra H media mt.6,20 circa -----	mq.	2.271
---	-----	-------

Nuova palazzina uffici-spogliatoi (rif. catastale lettera F) :

- piano terra spogliatoi e locale tecnico -----	mq.	521
- piano terra uffici adiacenti il capannone -----	mq.	154
- piano terra tunnel a vetri di collegamento tra i due corpi -----	mq.	56
- piano primo uffici direzionali -----	mq.	655
- piano primo mensa adiacente il capannone -----	mq.	154
- corpo scale con struttura in ferro e vetri su due livelli, ballatoio -----	mq.	93

Stabilimento (rif. catastale lettera C) :

- capannone preesistente del 2000 ante terremoto 2012 adeg. antisismico ---	mq.	4.269
- appendice in lamiera (locale tecnico) -----	mq.	132
- capannone nuovo porzione centrale -----	mq.	1.826
- capannone nuovo in fondo di testa -----	mq.	6.212
- capannone nuovo lato sud-est suddiviso in 4 porzioni (sub 13-14-15-16) ----	mq.	3.336
- tettoie/pensiline -----	mq.	1.490
- locale tecnico piano primo sopra la porzione centrale (trasform.-compress.) ----	mq.	1612
- terrazzo piano primo -----	mq.	669

Tettoia sul lato sud del complesso (rif. catastale lettera D) :

- piano terra con profondità in aggetto di circa mt. 9,80 -----	mq.	1.166
---	-----	-------

Locali tecnici (rif. catastale lettera E) :

- piano terra -----	mq.	166
- piano terra portico -----	mq.	10

Locale trattamento acque (rif. catastale lettera G) :

- piano terra -----	mq.	272
---------------------	-----	-----

Locale sollevamento acque (rif. catastale lettera H) :

- piano terra -----	mq.	9
---------------------	-----	---

Locale impianto antincendio (non accatastato) a fianco vasca di laminazione :

- piano terra -----	mq.	5
---------------------	-----	---

Tettoia lato sud

- piano terra -----	mq.	45
---------------------	-----	----

Corte circoscritta ai fabbricati mappale 167 e area urbana mappale 45 sub 1

Superficie catastale dell'ente urbano mappale 167 di mq. 73.144 il quale costituisce l'intero lotto + mq. 87 dell'area urbana 45/1= Mq. 73.231

A dedurre le aree di sedime sulle quali sorgono i fabbricati, le varie strutture, gli impianti, la vasca di laminazione ecc.

Area cortiliva libera all'incirca -----	mq.	46.000
---	-----	--------

Capannone con uffici e alloggi via Metazzola n.7-9



L'immobile è distante circa 1,2 Km. dallo stabilimento Tecopress di via Statale, verso nord ovvero verso il centro di S.Agostino, in prossimità della frazione di Roversetto; via Metazzola è una traversa di via Statale sul quale l'immobile ha l'affaccio.

La struttura fu costruita in parte nel 1970 circa; successivamente una serie di ampliamenti avvenuti circa negli anni 1976/77 e 1988 hanno definito l'immobile così come è oggi.

Il fabbricato è accessibile dalla pubblica via Metazzola oltrepassando il canale Dosso in parte intubato per permettere l'accesso. Accesso garantito da un ampio cancello carrabile automatizzato in ferro ad unica anta scorrevole.

Il lotto non è asfaltato e la maggior parte dell'area è utilizzata a verde; solamente una parte risulta inghiaiaata (piancito stabilizzato). Area la quale risulta recintata sul lato nord (via Metazzola) ed est (fronte via Statale) con muretto in c.a. e soprastante rete in ferro; non vi è recinzione sul lato ovest in confine con l'altro capannone di via Metazzola n.11 in seguito descritto, ed è presente invece una rete verde classica a maglie con paletti a "T" in confine con il campo agricolo sul lato sud.

L'immobile è composto da un primo corpo di fabbrica di dimensioni circa mt. 46 x 7,50, sviluppato su due livelli con uffici al piano terra, e alloggio custode e camere al piano primo un tempo utilizzate per maestranze straniere provenienti dalla Romania.

La struttura è in cemento armato con muratura laterizia di tamponamento e copertura a falde inclinata con manto in lastre di fibra di cemento.

Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto, con finiture di medio livello, con infissi esterni in alluminio colore nero dotati di doppi vetri-camera.

Il riscaldamento dei servizi igienici generali, uffici piano terra, alloggio custode e camere al piano primo, e spogliatoi all'interno del capannone, è servito da una caldaia murale marca *SIME* alimentata a gas operante su radiatori e termoconvettori a pavimento. La funzione di riscaldamenti è potenziata da diverse pompe di calore mono di varie marche ubicate in esterno. Queste ultime fungono anche da climatizzazione estiva ove prevista, in sostituzione di un impianto centralizzato ed obsoleto oggi in disuso ubicato al piano primo in apposito locale.

In aderenza e dietro al primo corpo di fabbrica c'è il capannone industriale di forma rettangolare di dimensioni circa mt. 40 x 60 x H utile mt. 5,90.

Presenta una struttura a pilastri in ferro ed in parte prefabbricata e reticolato di travi in ferro, con copertura a shed e finestrate a nastro, manto di copertura in pannelli a sandwich, e con pareti esterne di tamponamento in mattoni laterizi in parte intonacati.

La struttura comprende anche n.3 carri ponte in disuso e non più a norma di legge.

All'interno sono presenti n.7 elementi aereoformi autonomi per il riscaldamento, di cui n.4 di marca *Robur* e n.3 di marca *Baltur*.

L'acqua calda è prodotta dalla suddetta caldaia.

Nel locale posto nel retro per le saldature al laser, sono ubicati n.2 pompe di calore mono split a soffitto necessarie per l'attività ivi prevista.

Le coperture di entrambi i corpi di fabbrica sono state danneggiate dalla grandinata del luglio 2023, compresa la rottura dei vetri degli shed.

Le superfici lorde rilevate sono circa le seguenti

- piano terra capannone -----	mq.	2.397
- piano terra locali accessori retro lato ovest (verniciat.-saldat.-compress.) -----	mq.	138
- piano terra tettoia lato ovest -----	mq.	45
- piano terra porzione di testa fronte strada (uffici-spogliatoi-ser. Ig. ecc.) -----	mq.	539
- piano terra porticati -----	mq.	37
- piano primo alloggio custode e camere da letto per personale -----	mq.	550
- piano primo balcone -----	mq.	2
- cabina Enel mappale 247 -----	mq.	7
- area cortiliva circoscritta al fabbricato mappale 246 superf. catastale -----	mq.	15.678

(la maggior parte dell'area cortiliva è verde a prato e solamente mq.1.500 circa sono utilizzabili come piazzali e parcheggi con piancito in stabilizzato)

Capannone via Metazzola n.11



Si tratta di un vecchio capannone di piccole-medie dimensioni, posto in confine sul lato est con il precedente immobile sopra descritto di via Metazzola n.7-9, edificato circa negli anni 1976/77. Attualmente l'immobile è inutilizzato per i motivi a seguire.

Anch'esso è accessibile dalla pubblica oltrepassando il canale Dosso in parte intubato per permettere l'accesso. Accesso garantito da un ampio cancello carrabile automatizzato in ferro ad unica anta scorrevole.

Il lotto non è asfaltato e la maggior parte dell'area è utilizzata a verde; solamente una parte risulta inghiaiaata (piancito stabilizzato). Area la quale risulta recintata solamente sul lato nord (via Metazzola) con muretto in c.a. e soprastante rete in ferro, e sui lati sud ed ovest con la classica rete verde plastificata e paletti a "T"; non vi è recinzione sul lato ovest in confine con il capannone di via Metazzola n.7-9 sopra descritto.

La struttura è più moderna rispetto all'immobile precedente in confine, di fattura prefabbricata a travi e pilastri ad unica campata, con pareti esterne di tamponamento anch'esse prefabbricate, copertura a due acque inclinate e manto in lastre di cemento amianto. La seconda campata da nord è stata rifatta con lastre a sandwich; tuttavia la grandine del luglio 2023 l'ha danneggiata.

Di forma rettangolare ha dimensioni di circa mt. 49 x 24 x H utile mt. 5,00 (Hm mt. 6,00 circa). Al suo interno è presente una zona spogliatoi e servizi igienici con soprastante ufficio/magazzino con ballatoio. Tale corpo interno al capannone ha un dimensione di circa mt. 8 x 12.

La struttura è dotata di un carro ponte con portata massima 10 tonnellate non a norma (in disuso, non collaudato e pertanto non utilizzabile).

Spogliatoi e uffici sono riscaldati mediante radiatori tradizionali asserviti da una caldaia murale a gas attualmente non presente, la quale dovrebbe produrre anche l'acqua calda.

La parte produttiva è riscaldata da n.5 aereoformi di varie marche (*Baltur* e *Air Control*), non più utilizzati da alcuni anni.

La grandinata del luglio 2023 ha semi distrutto il manto di copertura realizzato in lastre di cemento amianto cosiddetto "eternit", provocando dei veri e propri buchi. Successivamente non essendo intervenuti, le infiltrazioni d'acqua piovana hanno deteriorato ulteriormente l'immobile.

Lo stato di manutenzione e conservazione è pertanto pessimo e fatiscente.
“Nota positiva” è l’adeguamento antisismico realizzato post sisma del 2012.

Le superfici lorde rilevate sono circa le seguenti

- piano terra capannone -----	mq. 1.088
- piano terra spogliatoi-servizi igienici- vano scale -----	mq. 104
- piano terra locale deposito esterno -----	mq. 11
- piano primo magazzino/ufficio -----	mq. 81
- piano primo ballatoio -----	mq. 16
- area cortiliva circoscritta circa (superf. E.U. catastale dedotto il fabbricato) -----	mq. 5.550

(la maggior parte dell’area cortiliva è verde a prato e solamente mq.2.000 circa sono utilizzabili come piazzali e parcheggi con piancito in stabilizzato).

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE – PROPRIETA’

I beni oggetto di stima risultano censiti all’Agenzia delle Entrate al catasto fabbricati, in comune di Terre del Reno – sezione Sant’Agostino come segue.

Complesso industriale via Statale n.292-294

Foglio 48 mappale 167 :

- sub **3** (ex alloggio custode palazzina “vecchia” sul fronte strada) categoria A/3 – classe 2° - vani 4 – superficie catastale mq. 111 – rendita Euro 371,85 - piano terra (in realtà terra e primo);
- sub **9** (cabina elettrica Enel sul fronte strada) categoria D/1 – rendita Euro 372,00 piano terra;
- sub **13** (porzione fabbrica nuova lato sud-est) categoria D/7 - rendita Euro 3.994,00 – piano terra;
- sub **14** (porzione fabbrica nuova lato sud-est) categoria D/7 - rendita Euro 3.858,00 – piano terra;
- sub **15** (porzione fabbrica nuova lato sud-est) categoria D/7 - rendita Euro 2.027,00 – piano terra
- sub **16** (porzione fabbrica nuova lato sud-est) categoria D/7 - rendita Euro 5.872,00 – piano terra;
- sub **23** (tutto il restante dell’intero complesso compresa la corte e la vasca di laminazione) categoria D/7 – rendita Euro 122.823,80 piani terra e primo , il tutto a sua volta così suddiviso :

A uffici palazzina “vecchia” fronte strada piani terra a primo

B struttura copri-scopri piano terra

C porzione di fabbrica con parte “vecchia”, parte nuova e tettoie al piano terra; locali tecnici con ampia terrazza al piano primo

D ampia pensilina

E locali tecnici e vasche trattamento emulsioni piano terra

F uffici nuovi-spogliatoi- blocco scala esterna e tunnel collegamento piani terra e primo

G locale tecnico trattamento acque e torri evaporative

H locale tecnico e stazione di sollevamento acque meteoriche

Il tutto catastalmente intestato a :

- ALBA LEASING S.P.A. c.f. 06707270960 proprieta' 4546/10000
- MONTES LEASECO S.R.L. c.f. 05424170263 proprieta' 5454/10000

Da visura risulta che il complesso comprende anche un'area urbana distinta al foglio **48** con il mappale **45** sub **1** – categoria F/1 di mq. 87, la quale risulterebbe essere una porzione di corte attigua al lotto principale mappale 167, posta sul lato sud vicino alla via Statale ed in prossimità della cabina elettrica sub 9. Detta area urbana risulta intestata a :

- ALBA LEASING S.P.A. c.f. 06707270960 proprieta' 4546/10000
- SARDALEASING SOCIETA' DI LOCAZIONE FINANZIARIA PER AZIONI c.f. 00319850905 proprieta' 5454/10000

Ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85, come modificata ed integrata dal decreto legge 21 maggio 2010 n. 78, **non si** attesta la conformità delle planimetrie catastali per alcune difformità interne, se pur di scarsa entità. Difformità le quali tuttavia non dovrebbero mutare la rendita catastale, e che pertanto potrebbero non richiedere l'aggiornamento così come disposto dalla circolare n.02/2010 (tuttavia da verificare).

Catasto Terreni

- Mappale **167** del foglio 48 ente urbano di mq. 73.144 area di sedime sulla quale sorge il complesso industriale e l'area circoscritta allo stesso.

Capannone con uffici e alloggi via Metazzola n.7-9

Foglio 49 mappale 25 :

- sub **4** (porzione del capannone per circa 2/3 uso officina meccanica e uffici al piano terra) categoria D/1 – rendita euro 10.100,00 – piano terra;
- sub **5** (restante porzione del capannone ad uso officina meccanica) categoria D/1 - rendita Euro 3.436,00 – piano terra;
- sub **7** (intera porzione del piano primo con ex alloggio custode e camere da letto) categoria A/3 – classe 2° - vani 22 – superficie catastale mq.516 – rendita Euro 2.045,17 - piano primo;

Foglio **49** mappale **247** (cabine Enel) categoria D/1 – rendita Euro 30,99 piano terra.

Il tutto catastalmente intestato a :

- ALBA LEASING S.P.A. c.f. 06707270960 proprieta' 4546/10000
- MONTES LEASECO S.R.L. c.f. 05424170263 proprieta' 5454/10000

Ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85, come modificata ed integrata dal decreto legge 21 maggio 2010 n. 78, **si** attesta la conformità delle planimetrie catastali.

Porzioni comuni

L'elaborato planimetrico prot. FE0091450 del 05.11.2023 indica quali BCNC (beni comuni non censibili) il mappale **246** quale corte comune a tutti i sub del mappale 25 (circoscritta al capannone e alla cabina Enel), e il sub **6** quale vano scala comune a tutti i sub del mappale 25.

Catasto Terreni

- Mappale **25** del foglio 49 ente urbano di mq. 2.993 area di sedime sulla quale sorge l'intero fabbricato;
- Mappale **247** del foglio 49 ente urbano di mq. 9 area di sedime sulla quale sorge la cabina Enel;
- Mappale **246** de foglio 49 ente urbano di mq.15.678 quale area circoscritta ai fabbricati.

Capannone via Metazzola n.11

Foglio **49** mappale **232** categoria D/1 – rendita Euro 6.058,04 – piani terra – primo.

Il tutto catastalmente intestato a :

- ALBA LEASING S.P.A. c.f. 06707270960 proprieta' 4546/10000
- MONTES LEASECO S.R.L. c.f. 05424170263 proprieta' 5454/10000

Ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85, come modificata ed integrata dal decreto legge 21 maggio 2010 n. 78, **si** attesta la conformità della planimetria catastale.

La corte esclusiva circoscritta al capannone è anch'essa individuata dal mappale 232.

Catasto Terreni

- Mappale **232** del foglio 49 ente urbano di mq.6.772 area di sedime sulla quale sorge il capannone e l'area circoscritta allo stesso.
- Mappale **265** del foglio 49 quale striscia di terreno posta sul ciglio stradale di via Metazzola, qualità seminativo arborato di 2° classe di mq. 190, reddito dominicale €uro 2,01 e reddito agrario €uro 0,98.

Il mappale 265 è catastalmente intestato a :

- ALBA LEASING S.P.A. c.f. 06707270960 proprieta' 4546/10000
- MONTES LEASECO S.R.L. c.f. 05424170263 proprieta' 5454/10000

Proprietà

Quanto sopra indicato è di proprietà di MONTES LEASECO S.R.L. c.f. 05424170263 per 5454/10000, e di ALBA LEASING S.P.A. c.f. 06707270960 per 4546/10000.

3) PROVENIENZA DEI BENI

Complesso industriale via Statale n.292-294

Alla **Montes Leaseco spa** con sede a Milano i beni sono pervenuti dalla Sardaleasing spa per atto del notaio Antonio Reschigna di Milano in data 27.12.2023 rep.61939, trascritto a Ferrara in data 11.01.2024 all'art. 456 reg. part.

Alla **Alba Leasing spa** con sede a Milano i beni sono pervenuti per atto del notaio Filippo Zabban di Milano in data 24.12.2009 rep.60159.

Si precisa che nell'atto a favore della Montes Leaseco spa è stata omessa la cessione dell'area urbana distinta catastalmente al foglio 48 mappale 45 sub 1.

Inoltre si segnalano le seguenti trascrizioni :

- convenzione edilizia con il comune di Sant'Agostino (al tempo comune territorialmente competente) relativa al progetto di piano di intervento unitario, giusta atto del notaio Giuseppe Giorgi di Cento (Fe) in data 20 dicembre 1999 al n. 42892/5055, registrato a Cento il 5 gennaio 2000 al n. 3 serie 1, formalità di trascrizione con nota nn. 13382/23557 del 30 dicembre 1999;
- successiva rettifica e integrazione per atto a rogito del medesimo notaio in data 19 novembre 2008 al n. 79229/16036 di repertorio, registrato a Cento il 25 novembre 2008 al n. 3178 serie 1t e trascritto a Ferrara il 28 novembre 2020 ai nn. 26056/15795. - nota nn. 2312/1383 del 10 febbraio 1999;
- servitu' di elettrodotto a favore di Enel distribuzione s.p.a., giusta atto del notaio Mario Coccioni di Comacchio (Fe) in data 29 agosto 2002 al n. 80359 di repertorio, trascritto in data 23.09.2002 all'art.11238 reg. part. Si precisa che trattasi di servitu' reali relative all'elettrodotto tratto da cab. "blitz star" n. 370048 a derivazione, nodo n. 470063 a 15 kv, in conduttori aerei;
- servitu' di elettrodotto, passaggio e cabina a favore di Enel distribuzione s.p.a. giusto atto del notaio Giuseppe Bignozzi di Comacchio (Fe) del 23 gennaio 2018, n. 24092/15783 di repertorio; trattasi della cabina elettrica sub catastale 9 (fronte strada).

Capannone con uffici e alloggi via Metazzola n.7-9

Alla **Montes Leaseco spa** con sede a Milano i beni sono pervenuti dalla Sardaleasing spa per atto del notaio Antonio Reschigna di Milano in data 27.12.2023 rep.61939, trascritto a Ferrara in data 11.01.2024 all'art. 456 reg. part.

Alla **Alba Leasing spa** con sede a Milano i beni sono pervenuti per atto del notaio Filippo Zabban di Milano in data 24.12.2009 rep.60159.

Inoltre si segnala le seguente trascrizione :

- servitù di passaggio a favore di Enel - s.p.a. sul mappale 246 a favore del mappale 247 giusta atto ricevuto dal notaio Alessandro Riccioni di Ferrara il 13 gennaio 1999 al n. 54026/1891 di repertorio, trascritto in data 10.02.199 agli artt.1383 e 1382 reg. part. Le servitù saranno inamovibili per espresso patto contrattuale.

Capannone via Metazzola n.11

Alla **Montes Leaseco spa** con sede a Milano i beni sono pervenuti dalla Sardaleasing spa per atto del notaio Antonio Reschigna di Milano in data 27.12.2023 rep.61939, trascritto a Ferrara in data 11.01.2024 all'art. 456 reg. part.

Alla **Alba Leasing spa** con sede a Milano i beni sono pervenuti per atto del notaio Filippo Zabban di Milano in data 24.12.2009 rep.60159.

4) CONFINI

Complesso industriale via Statale n.292-294

L'immobile confina a est con la via Statale SP66, nei due angoli del lotto sul fronte via Statale con le aree urbane del foglio 48 mappali 45-344-253-256-257, a sud con il canale Angelino il quale funge da dividente con il foglio di mappa 47 nonché con i terreni mappali principali 27-375 del foglio 47 medesimo, a ovest con il mappale 40 del foglio 48, e a nord con terreni agricoli del foglio 48 con i mappali principali 199-312-321.

Capannone con uffici e alloggi via Metazzola n.7-9

L'immobile confina a nord con lo scolo Dosso e la via Metazzola, a est con la via Statale SP66, a sud con i terreni agricoli del foglio 49 con i mappali 26-321-158, e a ovest con beni di Alba Leasing spa e Montes Leaseco srl.

Capannone via Metazzola n.11

L'immobile confina a nord con lo scolo Dosso e la via Metazzola, a est con beni di Alba Leasing spa e Montes Leaseco srl, a sud con il terreno agricolo mappale 29 del foglio 49, e a ovest con terreno agricolo mappale 24 del foglio 49.

5) INDAGINE URBANISTICA – EDILIZIA

Come già ricordato in questa fase lo scrivente è stato esonerato dal redigere le verifiche della rispondenza urbanistica-edilizia mediante l'accesso agli atti presso il comune delle Terre del Reno, nonché esonerato dalle verifiche di carattere urbanistico.

Tuttavia la Tecopress ha messo a disposizione la lista dei titoli edilizi di seguito riportati.

Complesso industriale via Statale n.292-294

I più recenti titoli edilizi post terremoto 2012 che hanno interessato il complesso sono i seguenti :

- Autorizzazione unica n.6488/19617 del 30.10.2015;
- SCIA (segnalazione certificata inizio attività) in variante depositata in data 30.10.2016 e protocollata al n.12296;
- SCIA in variante depositata in data 13.03.2018 e protocollata al n.5206 (capannone preesistente);
- SCIA in variante depositata in data 13.03.2018 e protocollata al n.5215 (capannone preesistente);
- SCIA in variante depositata in data 05.08.2019 e protocollata al n.16862;
- SCIA in variante depositata in data 05.08.2019 e protocollata al n.16877;

- SCIA in variante depositata in data 05.08.2019 e protocollata al n.16862;
- SCIA in variante depositata in data 17.09.2020 e protocollata al n.17063;
- SCIA in variante del dicembre 2021.

Urbanistica

Il comune di Terre del Reno è dotato di PRG (Piano Regolatore Generale).

Con la variante al PRG approvata con Delibera di Giunta Provinciale n.75 del 27.02.2007 per l'asestamento delle aree residenziali, con presa d'atto del Consiglio Comunale dell'allora Sant'Agostino n.29 del 22.06.2007, e con delibera di G.P. n.142 del 26.04.2007 per l'asestamento delle aree produttive, con presa d'atto delibera del C.C. n.30 del 22.06.2007, e successive varianti al Piano di Ricostruzione (PdRIC) , approvati in data 31.07.2015 con delibera del C.C. n.40 e in data 15.07.2019 con delibera n.35 dell'attuale comune di Terre del Reno, l'area che costituisce l'immobile è così classificato :

- Parte in zona D2 - industriale di completamento
- Parte in zona D4 , industriale di espansione
- Parte in sottozona Fascia di rispetto e linea elettrica interrata 15Kv
- Parte in sottozona Fascia di rispetto e linea aerea 15Kv
- Parte in sottozona interessata dalla presenza di vincolo paesaggistico della Soprintendenza di cui all'art.131 del D.L.42/2004 e s.m.

Capannone con uffici e alloggi via Metazzola n.7-9

L'immobile è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi :

- licenza di costruzione n. 1703 prot. 1664 del 18.04.1970 per il fabbricato industriale da adibirsi a laboratorio industriale e relativa autorizzazione di abitabilità n. 826 prot. 324 del 24.01.1977;
- licenza di costruzione n. 2192 prot. 5905 del 26.11.1975 quale ampliamento industriale da adibirsi a carpenteria metallica e relativa autorizzazione di abitabilità n. 827 prot. 323 del 24.01.1977;
- licenza di costruzione n. 2233 prot. 1975 del 12.05.1976 quale ampliamento di capannone industriale da adibirsi a magazzino rilasciata e relativa autorizzazione di abitabilità n. 828 prot. 322 del 24.01.1977;
- licenza di costruzione n. 2262 prot. 5343 del 22.11.1976 quale ampliamento industriale da adibirsi a palazzina uffici e servizi;
- concessione edilizia n. 36 prot. 1047 del 30.04.1977 quale variante in corso d'opera per l'ampliamento della palazzina servizi e successiva autorizzazione di abitabilità n. 859 prot. 5554 del 07.12.1977;
- concessione edilizia n. 77 prot. 2752 del 28.05.1977 per l'ampliamento del fabbricato industriale e relativa autorizzazione di abitabilità n. 859 prot. 5554 del 07.12.1977. A questa concessione fece seguito una comunicazione dell'allora proprietà di cui al prot. 3222 del 11.06.1980, con la quale si segnalava che i lavori non furono mai realizzati;
- concessione edilizia n.1042 prot. 3848 del 22.11.1988 per l'ampliamento degli uffici;
- concessione edilizia a sanatoria n.5320/7779 del 04.08.1989 per le opere di ampliamento realizzate senza titolo : costruzione di tettoia semichiusa; costruzione di tettoia aperta; costruzione di un locale magazzino in muratura;
- concessione edilizia a sanatoria n.47 del 01.06.1996 per accertamento di conformità edilizia (primo titolo rilasciato alla Tecopress spa);
- DIA (denuncia di inizio attività) n.120 prot.9759 del 04.09.1997 per la bonifica del manto di copertura in eternit con sostituzione in fibrocemento ecologico;
- concessione edilizia n.1907/1997 rilasciata in data 10.09.1997 per l'adeguamento della rete fognaria di via Metazzola. Si segnala che con PEC del 25.10.22, il Comune di Terre del Reno ha comunicato che detta pratica *“ad oggi non risulta recuperata dalle macerie*

dell'ex-Municipio di Sant'Agostino, demolito in seguito dei gravi danni subiti dagli eventi sismici del 20 e 29 Maggio 2012".;

- DIA n. 24/2004 prot. 3737 del 27.05.2004 per varianti interne e prospettiche al corpo uffici oggetto di accertamento di conformità (fif. Concess. Ed. n.47/1996) e contestuale cambio d'uso per renderlo idoneo all'accoglienza di tecnici per formazione professionale; successiva attestazione di agibilità secondo le dichiarazioni del tecnico professionista come da nota pratica n. 35/05 del 04.01.2005;
- Autorizzazione allo scarico rilasciata da Acosea spa prot. n. 824/2204 del 10.08.2004;
- DIA n. 147/2004 prot. 16141 del 24.12.2004 per la compartimentazione interna e apertura di nuovo portone per insediamento nuova ditta di lavorazioni meccaniche ; conclusione del procedimento prot. 1614/1820 del 08.02.2005;
- DIA n. 96/2005 del 08.08.2005 quale variante alla Dia precedente per modifiche progettuali, varianti prospettiche, compartimentazione interna e apertura di nuovo portone per insediamento nuova ditta di lavorazioni meccaniche; conclusione del procedimento prot. 10629/12098 del 12.09.2005; attestazione di agibilità secondo le dichiarazioni del tecnico professionista come da nota del Comune di Sant'Agostino prot. 16683-05/12456 del 19.09.2006;
- CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) prot. 13124 del 23.07.2020 per il rifacimento del tetto; comunicazione di fine lavori prot. 323 del 07.01.2021;
- CILA 7n.5/2021 prot. 17427 del 19.08.2021 per la compartimentazione per nuovo reparto produttivo;
- SCIA a sanatoria depositata in data 15.09.2023 al prot.20233 senza opere L.R.23/2004 art. 17 comma 1, ancora aperta, per difformità regolarizzabili ai sensi dell'art. 19 bis (tolleranze) : locale tecnico realizzato senza titolo, e regolarizzazione difformità rientranti nelle tolleranze costruttive.

L'immobile appare verosimilmente rispondente all'ultimo titolo edilizio elencato.

Urbanistica

Il comune di Terre del Reno è dotato di PRG (Piano Regolatore Generale).

Con la variante al PRG approvata con Delibera di Giunta Provinciale n.75 del 27.02.2007 per l'assestamento delle aree residenziali, con presa d'atto del Consiglio Comunale dell'allora Sant'Agostino n.29 del 22.06.2007, e con delibera di G.P. n.142 del 26.04.2007 per l'assestamento delle aree produttive, con presa d'atto delibera del C.C. n.30 del 22.06.2007, e successive varianti al Piano di Ricostruzione (PdRIC) , approvati in data 31.07.2015 con delibera del C.C. n.40 e in data 15.07.2019 con delibera n.35 dell'attuale comune di Terre del Reno, l'area che costituisce l'immobile è così classificato :

- Parte in zona D2 - industriale di completamento
- Parte in zona G2/c – attività collettive per la residenza di progetto – verde pubblico attrezzato
- Parte parcheggio di progetto
- Parte in sottozona Fascia di rispetto e linea elettrica interrata 15Kv

Capannone via Metazzola n.11

L'immobile è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi :

- licenza di costruzione n.2278 prot.6227 del 22.11.1976 per la costruzione di un fabbricato industriale da adibirsi a costruzioni elettriche e meccaniche;
- Concessione Edilizia n.1140 prot. 5511 del 23.12.1989 per la costruzione di uno spogliatoio e servizi igienici all'interno del capannone esistente;
- SCIA n.T135/2012 prot.14391 del 28.09.2012 per il ripristino della copertura con miglioramento sismico del capannone prefabbricato in c.a. (primo titolo rilasciato a

Tecopress spa); successivo Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità prat.C28bis/2016 prot. 11061/20522;

- Cila a sanatoria senza opere prot.21343 del 03.10.2023, L.R.23/2004 art. 16 bis comma 1 per difformità regolarizzabili ai sensi dell'art. 19 bis (tolleranze), demolizione realizzata senza titolo di tramezze interne nei servizi igienici, e regolarizzazione difformità rientranti nelle tolleranze costruttive.

Urbanistica

Il comune di Terre del Reno è dotato di PRG (Piano Regolatore Generale).

Con la variante al PRG approvata con Delibera di Giunta Provinciale n.75 del 27.02.2007 per l'asestamento delle aree residenziali, con presa d'atto del Consiglio Comunale dell'allora Sant'Agostino n.29 del 22.06.2007, e con delibera di G.P. n.142 del 26.04.2007 per l'asestamento delle aree produttive, con presa d'atto delibera del C.C. n.30 del 22.06.2007, e successive varianti al Piano di Ricostruzione (PdRIC) , approvati in data 31.07.2015 con delibera del C.C. n.40 e in data 15.07.2019 con delibera n.35 dell'attuale comune di Terre del Reno, l'area che costituisce l'immobile è così classificato :

- Parte in zona D2 - industriale di completamento
- Parte in zona G2/c – attività collettive per la residenza di progetto – verde pubblico attrezzato
- Parte parcheggio di progetto.

6) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Complesso industriale via Statale n.292-294

L'immobile è per la maggior parte occupato ed utilizzato dalla Tecopress spa.

Con contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo, la Tecopress spa ha locato alla Steelwork srl con sede a Terre del Reno (Fe) presso il medesimo immobile (c.f. e p.i. 01883180380), una porzione di mq. 400 per un corrispettivo di €uro 32.400,00 annui (previsto aumento ISTAT annuale del 75%); il contratto ha durata dal 01.09.2019 sino al 31.08.2025, ed è stato registrato a Ferrara in data 29.01.2020.

La Steelwork srl in data 18.02.2022 con atto a ministero notaio Alberto Forte di Ferrara, ha acquisito in locazione l'azienda FCL Carpenteria di Ferioli Luca (c.f. 01567680382), la quale a sua volta deteneva in affitto un'ulteriore porzione di circa mq. 800; il contratto di anni 6 prevede un canone annuo di €uro 54.000,00 (previsto aumento ISTAT annuale del 75%), con decorrenza dal 01 settembre 2019 sino al 31 agosto 2025; il contratto è stato registrato a Ferrara in data 29.01.2020.

Pertanto la porzione occupata da Steelwork srl è di complessivi mq.1.250 circa, distinta dai subalterni catastali 14 e 15.

Altresì la Tecopress spa ha stipulato un contratto di fornitura di servizi di logistica integrata, con la Autotrasporti Guidoboni srl con sede a Buonacompra (Fe) in via Giornata n.2 (c.f. e p.i. 01936540382). Il contratto, non registrato, prevede ha decorrenza dal 20 aprile 2002 sino al 31 gennaio 2023 senza possibilità di rinnovo. Se pur non riportato nel contratto, di fatto la ditta Guidoboni occupa un discreto spazio dell'area cortiliva sul lato sud del complesso in corrispondenza della struttura copri-scopri. Su tale spazio è stata realizzata una struttura abusiva di circa mt. 8 x 12, utilizzata come ufficio, ristoro ecc.

Capannone con uffici e alloggi via Metazzola n.7-9

Con contratto di locazione ad uso commerciale, industriale ed artigianale, la Tecopress spa ha locato alla Tool-mec srl (c.f. e p.i. 01642820383) con sede nelle Terre del Reno in via Metazzola n.11 (Fe), l'intero immobile di via Metazzola n.7-9 per un corrispettivo di €uro 27.000,00 annui (previsto aumento ISTAT annuale del 75%); il contratto ha durata dal 01.01.2021 sino al 31.12.2026, ed è stato registrato a Ferrara in data 18.05.2021. Se si analizza il contratto risulta locato il solo costruito mappale 25, senza pertanto la corte circoscritta distinta dal mappale 246.

Con contratto di comodato gratuito la Tecopress spa ha concesso in uso alla Steelwork srl sopra identificata, una porzione del capannone che dalla planimetria allegata sottoscritta dalla parti è di circa mq. 1.000. Il contratto è stato sottoscritto in data 20.12.2023, con durata sino al 31.12.2025 non prorogabile; il contratto non è stato registrato.

E' evidente l'incongruenza per la quale Tecopress in un primo momento (2021) affitta l'intero immobile (riferito al solo costruito mappale 25) alla Tool-mec, per poi concedere in comodato gratuito alla Steelwork (2023) una parte dello stesso immobile mappale 25. In buona sostanza circa mq. 1.000 dell'immobile sono contemporaneamente nella disponibilità di due distinte aziende.

Capannone via Metazzola n.11

L'immobile è occupato ed utilizzato dalla Tecopress spa.

Si precisa che i suddetti contratti sono stati forniti da Tecopress spa.

7) APE (Attestazione di Prestazione Energetica)

Complesso industriale via Statale n.292-294

Il complesso è dotato di un'APE relativa alla porzione catastale F, la quale corrisponde agli uffici nuovi-spogliatoi ecc. L'APE certifica la classe energetica **B**, ed ha scadenza in data 10.03.2032.

Altresì anche l'ex alloggio del custode sub catastale 3 (fabbricato catastale A), posto nella palazzina fronte strada, è dotato di APE con classe energetica **G** e con scadenza il 22.11.2033.

Il resto del complesso è privo di APE.

Capannone con uffici e alloggi via Metazzola n.7-9

L'immobile è dotato per l'intero di APE, suddivise in tre certificazioni così come gli identificativi catastali :

- sub 4 (porzione del capannone per circa 2/3 uso officina meccanica e uffici al piano terra)
APE classe energetica **C** scadenza 03.03.2031;
- sub 5 (restante porzione del capannone ad uso officina meccanica piano terra);
APE classe energetica **E** scadenza 28.02.2031;
- sub 7 (intera porzione del piano primo ex alloggio custode e camere piano primo) ;
APE classe energetica **G** scadenza 22.11.2033.

Si precisa che il civico riportato nelle certificazioni è errato (civico 11 in luogo di 7-9).

Capannone via Metazzola n.11

Il capannone è dotato di APE per l'intero, in classe energetica **G** con scadenza il 22.11.2033.

8) CONFORMITA' IMPIANTI

Lo scrivente è stato esonerato dal verificare l'esistenza di certificazioni degli impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento.

Tuttavia in linea generale e sintetica si riporta quanto segue.

Complesso industriale via Statale n.292-294

Il complesso è dotato di certificazioni.

Capannone con uffici e alloggi via Metazzola n.7-9

La Tecopress spa ha informato che esistono certificazioni per l'impianto di riscaldamento, ma che, eccezion fatta per la porzione locata alla Steelwork srl, l'impianto elettrico necessita di adeguamenti normativi.

Capannone via Metazzola n.11

La Tecopress spa ha informato che esistono le certificazioni degli impianti.

9) STIMA DEI BENI

Il mercato immobiliare

Il mercato immobiliare ha subito notevoli oscillazioni, ove si è passati da una supervalutazione delle fine degli anni ottanta ai primissimi anni novanta, dove la ripresa dei prezzi si è accentuata in concomitanza con l'accelerazione del fenomeno inflattivo.

Alla fine dell'anno 1993 il mercato si è stabilizzato verificando un discreto calo rispetto le alte valutazioni degli ultimi anni (1988/1992). Infatti in quel periodo si è notato palesemente che vi è stata molta offerta che non sempre è coincisa con la domanda, anch'essa comunque rimasta abbastanza alta.

Dal 1994 sino alla metà circa del 1999 il mercato immobiliare si è stabilizzato subendo un ulteriore calo dei prezzi.

Dalla metà del 1999 sino al 2007/inizio 2008 si è verificato un fortissimo rialzo dei prezzi. I dieci anni successivi sono stati completamente "stagnanti", e pertanto si è verificato un calo del valore degli immobili che ha oscillato dal 30 % sino al 40 % circa, rispetto ai valori massimi raggiunti negli anni 2004/2007 e primi mesi del 2008.

Nelle aree metropolitane a partire da circa il 2018 vi è stato un discreto segnale di ripresa, interrotto dalla pandemia da Covid 19.

Dopo la pandemia il mercato si è tuttavia ripreso discretamente.

In questo preciso momento è difficile fare delle analisi di mercato, anche se è dato certo che l'inflazione e il rialzo dei tassi d'interesse hanno causato una forte battuta d'arresto al mercato a causa dei mutui alti e la difficoltà all'accesso al credito.

Tuttavia i nuovi dati ufficiali relativi al mercato immobiliare del 2023, saranno resi pubblici all'incirca alla fine del secondo trimestre 2024.

Metodologia di stima

Con la presente stima si determina il più probabile valore di mercato alla data odierna, ovvero la più probabile quantità di denaro, o mezzo equivalente, che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se gli immobili fossero messi in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni (cfr. *International Valuation Standards*, IVS 1, 3.1).

Per la determinazione della stima lo scrivente si è basato su dati personali, sulla propria esperienza ultra trentennale, su informazioni raccolte da agenti immobiliari di fiducia, sulle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili, **nonchè di massima** sui dati forniti dall'OMI (osservatorio mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate con valori aggiornati al 1° semestre 2023.

Per la frazione di Dosso specificatamente riportata dall'Agenzia delle Entrate, non vi è alcun dato. Gli unici dati sono infatti riferiti alla frazione del centro di S.Agostino.

I dati OMI sono facilmente consultabili, pertanto non verranno riportati e se del caso e richiesti verranno forniti.

I dati e gli elementi sopra citati sono comunque da considerarsi elementi indicativi, i quali possono essere soggetti a variazioni, anche significative, a discrezione del perito estimatore, a seconda le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di un dato bene immobile.

Dai diversi aspetti economici, attraverso altrettanti criteri di stima, possono determinarsi per i medesimi beni e per lo stesso mercato diversi valori.

Il criterio più idoneo da adottare è pertanto il **“valore di mercato”** che è il rapporto di equivalenza tra un bene ed una quantità di moneta di un libero mercato in funzione della domanda e dell'offerta.

Il criterio di stima, inteso come strumento atto alla determinazione del valore di mercato, si risolve nella analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi nello specifico mercato.

Si tratta in sostanza di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente a “ il più probabile prezzo di mercato”), cioè quel valore che alla data odierna avrebbe la maggior probabilità, tra i possibili valori, di segnare il punto di incontro fra la domanda ed offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Infine si precisa che ogni valutazione di seguito riportata è da considerarsi effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale del bene.

Comparabili

I comparabili sono atti notarili di vendita recenti o annunci pubblicitari di agenzie immobiliari di immobili con caratteristiche molto simili.

Non sono stati reperiti comparabili nella zona.

Criteri di misurazione e calcolo delle superfici

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata con riferimento di massima al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 “Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo ...” ed in particolare all'Allegato C “*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*”.

Le superfici lorde commerciali di seguito riportate, sono frutto di un rilievo sommario a campione redatto dallo scrivente con l'ausilio di apparecchiatura al laser con strumento distanziometro marca *Leica*. Le superfici sono state calcolate anche in base ai progetti esecutivi in formato cartaceo forniti da Tecopress spa.

Tuttavia i rilievi espletati hanno determinato delle superfici lorde da considerarsi di massima arrotondate al metro quadro, ricordando che la stima è da considerarsi a corpo.

Dati per stime

DATI OMI

Come sopra precisato l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) inquadra la zona di Dosso nella fascia suburbana codice E2, microzona n.1, ma senza riportare alcun valore.

Per cercare un riferimento è necessario consultare altre zone come il centro di S.Agostino o la zona industriale-artigianale di Cento (Fe) sulla via Ferrarese distante circa 6 km. dallo stabilimento di Dosso in esame.

Ebbene i valori indicati per le due suddette zone sono i seguenti.

Frazione di S.Agostino – zona B2 – fascia centrale – microzona catastale n.1

- Capannoni industriali in stato Normale stato €uro 285/380 al mq.
- Capannoni tipici in stato Normale €uro 330/430 al mq.
- Uffici in stato normale €uro 800/1.200 al mq.

Cento (Fe) – zona D3 – fascia periferica zona artigianale/industriale via Ferrarese– microzona catastale n.2

- Capannoni industriali in stato Normale stato €uro 340/435 al mq.
- Capannoni tipici in stato Normale €uro 390/520 al mq.
- Laboratori in stato normale €uro 700/870 al mq.
- Uffici in stato normale €uro 850/1.200 al mq.

Complesso industriale via Statale n.292-294

Calcolo superfici commerciali

Palazzina uffici fronte strada (rif. catastale lettera A) :

- piano terra uffici -----	mq.	199
- piano terra pertinenze ex alloggio custode mq.36 x 0,25 -----	mq.	9
- piano terra porticato mq.28 x 0,10 -----	mq.	3
- piano primo uffici -----	mq.	148
- terrazzo uffici mq.7 x 0,33 -----	mq.	2
- piano primo ex alloggio custode -----	mq.	87
- terrazzo ex alloggio custode mq.14 x 0,33 -----	mq.	5

Totale mq. 453

Cabina Enel fronte strada (sub 9 catastale) :

- piano terra mq.62 x 0,25		
	Totale	mq. 15

Struttura copri-scopri (rif. catastale lettera B) :

- piano terra H media mt.6,20 circa		
	Totale	mq. 2.271

(valutazione a parte)

Nuova palazzina uffici-spogliatoi (rif. catastale lettera F) :

- piano terra spogliatoi e locale tecnico mq.521 x 0,50 -----	mq.	260
- piano terra uffici adiacenti il capannone -----	mq.	154
- piano terra tunnel a vetri di collegamento mq.56 x 0,25 -----	mq.	14
- piano primo uffici direzionali -----	mq.	655
- piano primo mensa adiacente il capannone -----	mq.	154
- corpo scale con struttura in ferro e vetri mq.93 x 0,20 -----	mq.	19

Totale mq. 1.256

Stabilimento (rif. catastale lettera C) :

- capannone preesistente ante terremoto 2012 adeguamento antisismico ----	mq.	4.269
- appendice in lamiera (locale tecnico) edificato senza titolo mq.132 -----	-----	
- capannone nuovo porzione centrale -----	mq.	1.826
- capannone nuovo in fondo di testata -----	mq.	6.212
- capannone nuovo lato sud-est suddiviso in 4 porzioni (sub 13-14-15-16) ----	mq.	3.336
- tettoie/pensiline mq.1.490 x 0,15 -----	mq.	223
- locale tecnico piano primo mq.1612 x 0,50 -----	mq.	806

- terrazzo piano primo mq.669 x 0,10 -----	mq.	67
	Totale	mq. 16.739
<u>Tettoia sul lato sud del complesso (rif. catastale lettera D) :</u>		
- piano terra profondità circa mt. 9,80 mq.1.166 x 0,10	Totale	mq. 117
<u>Locali tecnici (rif. catastale lettera E) :</u>		
- piano terra mq.166 x 0,50 -----	mq.	83
- piano terra portico mq.10 x 0,10 -----	mq.	1
	Totale	mq. 84
<u>Locale trattamento acque (rif. catastale lettera G) :</u>		
- piano terra mq.272 x 0,50	Totale	mq. 136
<u>Locale sollevamento acque (rif. catastale lettera H) :</u>		
- piano terra x mq.9 x 0,50	Totale	mq. 4
<u>Locale impianto antincendio (non accatastato) a fianco vasca di laminazione :</u>		
- piano terra mq.4		-----
 <u>Corte circoscritta ai fabbricati</u>		
Area cortiliva libera all'incirca (valutazione a parte)	Totale	mq. 46.000
 <u>Stima</u>		
<u>Palazzina uffici fronte strada (rif. catastale lettera A) :</u>		
Mq. 453 x Euro 1.000,00	Euro	453.000,00
<u>Cabina Enel fronte strada (sub 9 catastale) :</u>		
Mq. 15 x Euro 500,00	Euro	7.500,00
<u>Struttura copri-scopri (rif. catastale lettera B)</u>		
Mq. 2.271 x Euro 130,00	Euro	295.230,00
<u>Nuova palazzina uffici-spogliatoi (rif. catastale lettera F) :</u>		
Mq. 1.256 x Euro 1.000,00	Euro	1.256.000,00
<u>Stabilimento (rif. catastale lettera C) :</u>		
Capannone preesistente mq.4.269 x Euro 400,00	Euro	1.707.600,00
Capannone nuovi mq.12.470 x Euro 500,00	Euro	6.235.000,00
<u>Tettoia sul lato sud del complesso (rif. catastale lettera D) :</u>		
Mq. 117 x Euro 500,00	Euro	58.500,00
<u>Locali tecnici (rif. catastale lettera E) :</u>		
Mq. 84 x Euro 500,00	Euro	42.000,00
<u>Locale trattamento acque (rif. catastale lettera G) :</u>		
Mq. 136 x Euro 500,00	Euro	68.000,00

<u>Locale sollevamento acque (rif. catastale lettera H) :</u>		
Mq. 4 x Euro 500,00	€uro	2.000,00
<u>Corte circoscritta ai fabbricati</u>		
Mq. 46.000 x Euro 10,00	€uro	460.000,00
	Totale	€uro 10.584.830,00

A dedurre la stima dei danni provocati dalla grandinata del 22 luglio 2023, con particolare riferimento a parte dei manti di copertura da dover rifare, compreso il rivestimento esterno dei nuovi uffici (pareti ventilate), oltre ai danni vari quantificati da preventivi complessivamente in Euro 971.470,00, e forfettizzati dallo scrivente in Euro 1.000.000,00 (un milione di euro).

Stima definitiva **€uro 9.600.000,00** (diconsi euro novemilioneiseicentomila//00)

Capannone con uffici e alloggi via Metazzola n.7-9

Calcolo superfici commerciali

Porzione produttiva

- piano terra capannone -----	mq.	2.397
- piano terra locali accessori retro lato ovest (verniciat.-saldat.-compress.) -----	mq.	138
- piano terra tettoia lato ovest mq. 45 x 0,15 -----	mq.	7
- cabina Enel mq. 7 x 0,25	mq.	2

Totale **mq. 2.544**

Porzione uffici-abitativa

- piano terra porzione di testa fronte strada (uffici-spogliatoi-ser. Ig. ecc.) -----	mq.	539
- piano terra porticati mq. 37	-----	
- piano primo alloggio custode e camere da letto per personale -----	mq.	550
- piano primo balcone mq.2	-----	

Totale **mq. 1.089**

- area cortiliva circoscritta al fabbricato circa (valutazione a parte)	Totale	mq. 15.678
---	---------------	-------------------

Stima

Porzione produttiva

Mq. 2.544 x Euro 350,00 €uro 890.400,00

Porzione uffici-abitativa

Mq. 1.089 x Euro 1.000,00 €uro 1.089.000,00

Area cortiliva circoscritta al fabbricato mq. 15.678 x Euro 5,00 €uro 78.390,00

Totale **€uro 2.057.790,00**

A dedurre la stima dei danni provocati dalla grandinata del 22 luglio 2023, con particolare riferimento ai manti di copertura da dover rifare, ai vetri a nastro delle facciate, oltre ai danni vari quantificati da preventivi in Euro 363.000,00, forfettizzati con l'adeguamento impianti in Euro 400.000,00.

Stima definitiva **€uro 1.650.000,00** (diconsi euro unmilione seicentocinquanta mila//00)

Capannone via Metazzola n.11

Calcolo superfici commerciali

- piano terra capannone -----	mq.	1.088
- piano terra spogliatoi-servizi igienici- vano scale -----	mq.	104
- piano terra locale deposito esterno -----	mq.	11
- piano primo magazzino/ufficio -----	mq.	81
- piano primo ballatoio -----	mq.	16
	Totale	mq. 1.297
- area cortiliva circoscritta circa (valutazione a parte)	Totale	mq. 5.550

Stima

Mq. 1.297 x Euro 350,00	€uro	453.950,00
Area cortiliva circoscritta al fabbricato mq.5.550 x Euro 5,00	€uro	27.750,00
	Totale	€uro 481.700,00

A dedurre la stima dei danni provocati dalla grandinata del 22 luglio 2023, con particolare riferimento al manto di copertura da dover rifare con smaltimento cemento amianto, oltre ai danni vari quantificati da preventivi in Euro 192.000,00, forfettizzati in Euro 200.000,00.

Stima definitiva **€uro 280.000,00** (diconsi euro duecentottanta mila//00)

10) CONCLUSIONI

In conclusione lo scrivente ritiene di dover precisare che il valore degli immobili sopra descritti, valutati comunque a corpo e non a misura, hanno un'appetibilità se propedeutici alle attività ivi insediate con riferimento al primo immobile più importante.

Lo scrivente in via definitiva ritiene pertanto di dover stimare gli immobili sopra descritti come segue.

Stime del valore di mercato :

- Complesso industriale via Statale n.292-294	€uro	9.600.000,00
- Capannone con uffici e alloggi via Metazzola n.7-9	€uro	1.650.000,00
- Capannone via Metazzola n.11	€uro	280.000,00
	€uro	11.530.000,00

(diconsi euro undicimilionicinquecentotrentamila//00).

Stima del valore di locazione

Il valore di locazione, per una superficie complessiva di circa mq. 25.000 lordi commerciali (senza considerare le aree cortilive), è stimato con un tasso di redditività lorda compreso tra il 5% e il 7%.

Altresì il valore di locazione per mq./anno oscilla da circa Euro 20,00 sino a circa Euro 30,00.

Ciò è quanto lo scrivente in scienza e coscienza ritiene di dover rassegnare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Bologna, li 28 marzo 2024



The image shows a circular professional stamp for Marco Gozzoli, a registered geometer. The stamp contains the text: "GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA", "GEOM. MARCO GOZZOLI", "ISCRITTO NELL'ALBO COL. N° 2894". Below the stamp is a handwritten signature in black ink.

(Geom. Marco Gozzoli)

Allegati richiamati in premessa disponibili in formato digitale