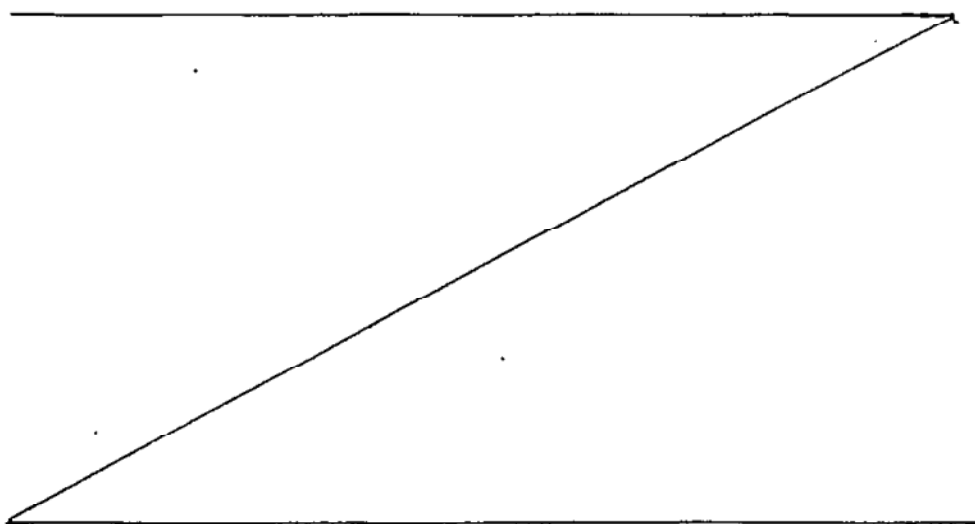




16 - Immobili (ex CNA) siti in Faenza (RA)

Ubicazione e Consistenza

Trattasi di piccolo complesso artigianale-direzionale denominato Ex CNA (rif. A27 Ing. Piemontese), sito in Faenza, in Via Augusto Righi nella zona industriale a nord-ovest rispetto al centro abitato, immediatamente oltre la linea ferroviaria.

L'immobile in oggetto si articola sostanzialmente in 2 manufatti adiacenti, (3 u.i. catastali): l'uno destinato ad uffici, l'altro destinato a capannone con annessi ulteriori uffici.

Il fabbricato a destinazione direzionale, di recente realizzazione, sviluppato su 3 piani fuori terra (con ascensore) tutti adibiti ad ufficio oltre a piano interrato destinato ad archivio e servizi, è realizzato con struttura in ferro e c.a., con un'ampia superficie vetrata esterna sul fronte; internamente vi è pavimentazione in gres, infissi in alluminio con vetro camera, il riscaldamento è con fancoil caldo/freddo, è inoltre presente

l'impianto di allarme; l'altezza interna è variabile al piano terra da un min. di m 2,90 circa ad un max di m 5,80 circa, al primo e secondo piano è di m 2,95 circa, mentre al piano interrato è di m 2,60 circa.

Relativamente alla situazione occupazionale, si precisa che al momento del sopralluogo il bene descritto risultava occupato in forza di contratto di locazione per il quale, il 31.07.2014 veniva comunicato dagli affittuari la disdetta del contratto. Pertanto considerato che il periodo di 6 mesi che intercorrono tra la comunicazione di disdetta e la liberazione del bene scadrà il 31.01.2015 ai fini della presente valutazione il bene sarà considerato "libero".

Il capannone si articola in un unico corpo di fabbrica sviluppato al piano terra con annessi uffici interni e piccola zona soppalcata ad uso ripostiglio; di vecchia edificazione, è realizzato con struttura e copertura in ferro, infissi in metallo e vetro. Si precisa che per impossibilità di accedervi questa u.i. è stata visionata solo esternamente.

La superficie commerciale ragguagliata dei beni risulta essere la seguente:

- Immobile direzionale sup. ragguagliata **mq 807** circa;
- Capannone con uffici interni sup. ragguagliata **mq 432** circa

Identificazione Catastale

Catastalmente i beni risultano identificati al **C.F. nel**

Comune di Faenza, al Fg. 115, Mapp. 127:

- **sub. 4**, cat. A/10, Cl. 2, consist 28 vani, rendita € 7.808,83;
- **sub. 5**, cat. C/2, Cl. 6, consist 407 mq rendita € 1.050,22,
- **sub. 6**, cat. A/10, Cl. 2, consist 3,5 vani, rendita € 976,10.

I beni risultano intestati alla ditta: **Iter – Cooperativa
Ravennate di Interventi sul territorio Società Cooperativa,
C.F. 00205320393, proprietà per 1/1.**

Ispezioni ipotecarie

Art. 686 del 20.03.2012

IPOTECA GIUDIZIALE

A FAVORE: Banca Ifis S.p.a. con sede in Venezia (VE)

A CARICO: Iter Cooperativa Ravennate Interventi sul territorio –
società cooperativa a responsabilità limitata

Atto pubblico ufficiale Tribunale di Venezia del 18.01.2012,
Rep. n. 251/4

Iscrizione: € 1.800.000,00 Sorte € 1.254.897,85

GRAVA: Immobili siti in Comune di Faenza distinti al C.F. di
detto Comune al Fg. 115, Mapp. 127, sub. 4, 5, 6.

- Annotazione a iscrizione **art. 1408 del 08.06.2012 –
restrizione di beni.**

Destinazione Urbanistica

Urbanisticamente i beni risultano inseriti dal P.S.C. in:
“Ambito produttivo comunale”, art. 4.4.

Criterio di Stima e valutazione dei beni

Relativamente alla valutazione delle unità immobiliari, si concorda con l'ing. Bruno Piemontese circa per il Criterio di Stima **"sintetico - comparativo"** adottato, cioè attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili sulla stessa piazza, implementato dal sottoscritto anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari della zona, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal *"Consulente Immobiliare"* ed a livello locale dal *"Rapporto 2013 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia"*.

Alla luce di quanto sopra esposto, visto l'attuale andamento del settore immobiliare, considerato **"libero"** l'immobile direzionale, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore prudenziale di mercato, dei beni in oggetto, considerati liberi, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

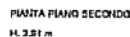
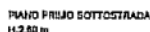
- Sup. comm. direzionale mq 807 x € 850,00 = € 685.950,00

- Sup. comm. capannone mq 432 x € 430,00 = € 185.760,00

Complessivamente € 871.710,00, in tondo, **€ 870.000,00**

(ottocentosettantamila/00).

CS. 308



PLANTA PIANO TERRA
2.03 m



Data: 16/05/2011 n. 0 - RA013731B - Richiedente STUDIO ROMEO
 Tel. richiesto: 051/800000000 - Prov. di asq.: A1(207 e 420) - Fat. di esale: 1:1
 Trilume Pantalone e giacconi

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di
Ravenna

6 Particellae: 127 + Subaltema 5 >

σίν. 3

Design:

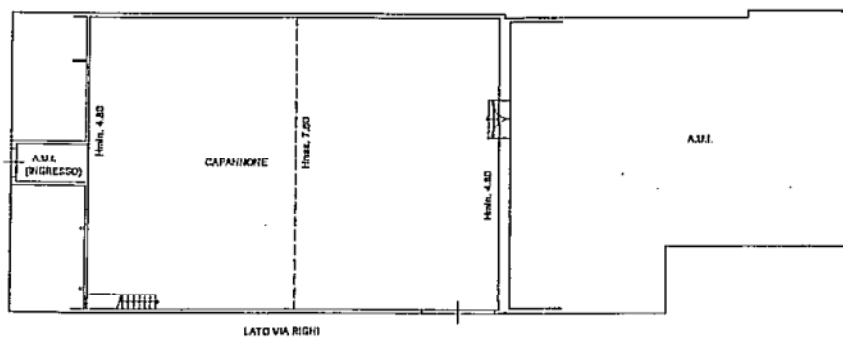
Particella: 127

Hagri Raffanin
 November 1991

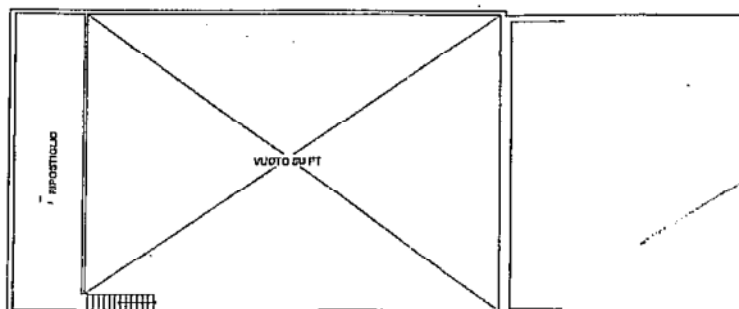
Geometri

11. 508

Page 10 of 11



PIANTA FIAND TERRA



PIANTA PAIO PRIMO
H. 2.50 m



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Ravenna

Disposizione catastale n. RA013130 del 24/10/2011

Particella 127 - Subalterno 65
 Frazione di viale - Av. Comune di Ravenna

Sezione Catastale:

Foglio: 115
 Particella: 127
 Subalterno: 65

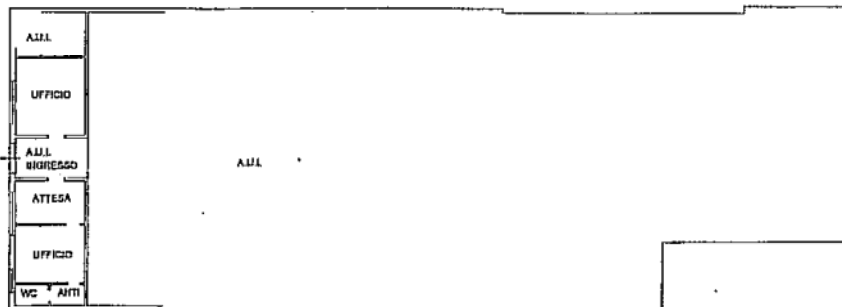
Completato dal
 Maggi Raffaele

Inscritto all'albo:
 Geometri

Prov. Ravenna N. 908

Scala 1: 200

Maggi Raffaele
di firma



PUNTA PIAZZA TERRA
 IL 3.06 m

LATO VIA RIGHI



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
 2

