

**OGGETTO:** *Calcolo congruità canone d'affitto relativo al complesso industriale della ditta CALEFFI S.p.a con relativi appartamenti ed autorimesse poste nel Comune di Viadana.*

A seguito d'incarico ricevuto della Ditta CALEFFI S.p.a, con sede in Viadana (MN) Via Belfiore n° 24 - P.I. 0154130207, per il calcolo di congruità del canone d'affitto degli immobili in oggetto, il sottoscritto Arch. BO Fabrizio, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Reggio Emilia al n° 192, con studio in Brescello, Str. Bassa per Boretto n. 2, eseguiva sopralluogo atto a valutare la consistenza del complesso immobiliare, al fine di addivenire alla definizione di quanto richiesto.

**- PREMESSA**

La ditta CALEFFI S.p.a. risulta essere proprietaria degli immobili così meglio identificati:

- *Fg. 98 mapp. 224 sub. 302 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viadana - Cat. D/7 e Rendita Catastale di €. 98.692,50;*
- *Fg. 98 mapp. 48 sub. 302 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viadana - Cat. A/3, Classe 3°, vani 6,5 e Rendita Catastale di €. 258,49;*

- Fg. 98 mapp. 354 sub. 301 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viadana - Cat. C/1, Classe 5°, mq. 486 e Rendita Catastale di €. 6.023,96;
- Fg. 98 mapp. 28 sub. 326 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viadana - Cat. A/2, Classe 4°, vani 5 e Rendita Catastale di €. 413,17;
- Fg. 98 mapp. 28 sub. 327 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viadana - Cat. A/2, Classe 4°, vani 3 e Rendita Catastale di €. 247,90;
- Fg. 98 mapp. 28 sub. 328 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viadana - Cat. A/2, Classe 4°, vani 3 e Rendita Catastale di €. 247,90;
- Fg. 98 mapp. 28 sub. 329 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viadana - Cat. A/2, Classe 4°, vani 3 e Rendita Catastale di €. 247,90;
- Fg. 98 mapp. 28 sub. 336 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viadana - Cat. C/6, Classe 6°, mq. 13 e Rendita Catastale di €. 32,23;
- Fg. 98 mapp. 28 sub. 337 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viadana - Cat. C/6, Classe 6°, mq. 13 e Rendita Catastale di €. 32,23;
- Fg. 98 mapp. 28 sub. 338 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viadana - Cat. C/6, Classe 6°, mq. 13 e Rendita Catastale di €. 32,23;
- Fg. 98 mapp. 28 sub. 339 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viadana - Cat. C/6, Classe 6°, mq. 13 e Rendita Catastale di €. 32,23;

**- DESCRIZIONE**

Trattasi di complesso industriale costruito in diversi periodi, con tipologie costruttive varie, che vanno dalla struttura portante in muratura laterizia e copertura a volta con catene a quella prefabbricata in c.a con copertura a shed. La superficie commerciale complessiva tra zona di lavorazione, deposito e pensiline viene quantificata in mq. 20.031 circa.

E' inoltre presente palazzina uffici su tre livelli e locali destinati ad esposizione prodotti finiti e servizi per complessivi mq. 2540 circa.

Sempre nell'ambito del complesso industriale ma posizionato a sud del corpo principale trova ubicazione l'emporio della ditta Caleffi S.p.a il quale presenta una superficie commerciale di mq. 486 circa.

L'area complessiva destinata a spazi di manovra e occupata da fabbricati, ammonta complessivamente a mq. 36.939.

Tutti i locali di recente realizzazione si presentano in ottimo stato di conservazione, così come quelli più vetusti i quali nel tempo, sono stati oggetto di manutenzioni ed aggiornamenti degli impianti tecnologici.

Gli immobili destinati ad abitazione o autorimessa, 8 dei quali facenti parti di palazzina residenziale di recente edificazione, si presentano tutti in ottimo stato conservativo, solo l'appartamento identificato col mapp. 48 e staccato dalla suddetta palazzina versa in discreto stato conservativo.

**- VALUTAZIONE**

Ritenuto di procedere alla quantificazione del congruo canone d'affitto tramite analisi sintetica del mercato, scaturita dalla comparazione di affitti applicati ad immobili simili a quelli in oggetto, per ubicazione, consistenza, stato conservativo e per tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che definisco tale valore, il sottoscritto Perito, sereno sulla razionalità del suo operato, ritiene che il congruo valore d'affitto di tutto il comparto in oggetto, sia compreso tra €. 350.000/anno e €. 400.000/anno.

In caso di necessità detta quantificazione potrà essere definita, anche attraverso analisi analitica.

Questo ad evasione dell'incarico affidatomi.

Si allega alla presente la seguente documentazione:

- Visure catastali aggiornate;

Viadana li, 01/07/2005



Data: 21/06/2005 - Ora: 14.46.37

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2005

Visura n.: MN0058386 Pag: 1 Segue

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione: CALEFFI SPA</b>
<b>Soggetti individuati</b>	<b>Terreni e Fabbricati siti nel comune di VIADANA ( Codice: L826) Provincia di MANTOVA</b> <b>CALEFFI S.P.A. CON SEDE IN COGOZZO DI VIADANA VIA BELFIORE, 24</b>

## 1. Unità Immobiliari site nel Comune di VIADANA(Codice L826) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale(m²)	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		98	354	381			01	5	484 m²		Euro 6.603,96 L. 11.664/000	VIA BELFIORE n. 24 piano: T; VARIAZIONE del 03/02/2005 n. 2565 1/2000 in atti del 25/05/2000 (protocollo n. 48078) DEFINIZIONE CLASSAMENTO D.M. 701/04	Notifica

## Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CALEFFI S.P.A. CON SEDE IN COGOZZO DI VIADANA, VIA BELFIORE, 24		(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA del 03/02/2005 n. 2565 1/2000 in atti del 25/05/2000 (protocollo n. 48078)			

## 2. Unità Immobiliari site nel Comune di VIADANA(Codice L826) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale(m²)	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		98	224	382			D/7				Euro 98.692,50	VIA BELFIORE n. 24 piano: T -1 -2; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/04/2005 n. 2638 1/2000 in atti del 09/04/2005 (protocollo n. M90632064) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Assunzione
2		98	48	382			A/3	3	6,5 vani	159	Euro 258,47	VIA BELFIORE n. 20 piano: T -1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/04/2005 n. 2638 1/2000 in atti del 09/04/2005 (protocollo n. M90632064) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Assunzione

Totale: vani 6,5 Rendita: Euro 98.950,99

Data: 21/06/2005 - Ora: 14.46.27

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2005

Visura n.: MN0058385 Pag. 1 Segue

Dati della richiesta	Denominazione: CALEFFI SPA
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di VIADANA ( Codice: L826) Provincia di MANTOVA CALEFFI S.P.A. con sede in VIADANA C.F.: 00154130207

## 1. Unità Immobiliari site nel Comune di VIADANA(Codice L826) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Mico Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale(m <sup>2</sup> )	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		98	28	326			A/2	4	5 vani	94	Euro 413,17	VIA MILANO n. . CM piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/1/2004 n. . 4768 .1/2004 in atti del 09/1/2004 (protocollo n. . MN0105732) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
2		98	28	327			A/2	4	3 vani	65	Euro 247,98	VIA MILANO n. . CM piano: I; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/1/2004 n. . 4768 .1/2004 in atti del 09/1/2004 (protocollo n. . MN0105732) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
3		98	28	328			A/2	4	3 vani	65	Euro 247,98	VIA MILANO n. . CM piano: I; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/1/2004 n. . 4768 .1/2004 in atti del 09/1/2004 (protocollo n. . MN0105732) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
4		98	28	329			A/2	4	3 vani	65	Euro 247,98	VIA MILANO n. . CM piano: I; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/1/2004 n. . 4768 .1/2004 in atti del 09/1/2004 (protocollo n. . MN0105732) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
3		98	28	329			C/6	6	13 m <sup>2</sup>	15	Euro 32,23	VIA MILANO n. . CM piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/1/2004 n. . 4768 .1/2004 in atti del 09/1/2004 (protocollo n. . MN0105732) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
4		98	28	327			C/6	6	13 m <sup>2</sup>	15	Euro 32,23	VIA MILANO n. . CM piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/1/2004 n. . 4768 .1/2004 in atti del 09/1/2004 (protocollo n. . MN0105732) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

Data: 21/06/2005 - Ora: 14.46.27

Visura per soggetto  
Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2005

Visura n.: MN005E385 Pag. 2 Segue

7		98	28	338			C6	6	13 m²	15	Euro 32,25	VIA MILANO n. CM piano T; VARIATIONE NEL CLASSAMENTO del 09/10/2004 n. 4768 .1/2004 in atti del 09/10/2004 (protocollo n. MN0105732) VARIATIONE DI CLASSAMENTO	Amotazione
8		98	28	338			C6	6	13 m²	16	Euro 32,25	VIA MILANO n. CM piano T; VARIATIONE NEL CLASSAMENTO del 09/10/2004 n. 4768 .1/2004 in atti del 09/10/2004 (protocollo n. MN0105732) VARIATIONE DI CLASSAMENTO	Amotazione

Totale: vani 14 m² 52 Rendita: Euro 1.285,79