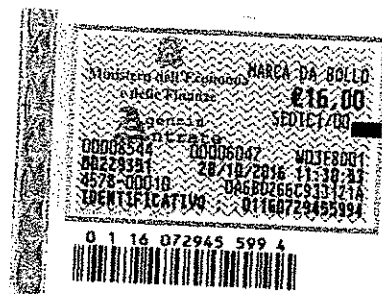


ING. MASSIMO BERNARDINI
V.le Della Vittoria, 33 – 60123 ANCONA
Tel. - Fax 071/2072728 – Cell. 3209560332
E-mail: massimo@ingbernardini.it
Codice fiscale: BRNMSM54T24A271X
Partita IVA 02483710428



Oggetto: Proprietà: Canalini s.r.l. con sede in Via Caduti Del lavoro, 12 - Ancona
Complesso edilizio situato in Ancona in Via Caduti Del lavoro, 12 - Ancona
Aggiornamento delle stima del giugno 2013.

Il sottoscritto Dott. Ing. Massimo Bernardini con studio tecnico situato in Ancona V.le Della Vittoria, 33 e residente in Ancona in Via Angelini, 60 su incarico della Proprietà redige l'aggiornamento del valore commerciale dell'immobile situato in Ancona in Via Caduti Del Lavoro, 12 di proprietà della società Canalini s.r.l. con sede in Via Caduti Del Lavoro, 12 – Ancona, già oggetto di una precedente stima redatta dallo scrivente in data 10-06-2013. Pertanto fermo restando quanto riportato nella precedente perizia circa le caratteristiche della zona, dell'immobile, della viabilità, l'individuazione catastale, la regolarità urbanistica ecc. con la presente si intende stimare il valore commerciale dell'immobile secondo l'andamento del mercato immobiliare alla data odierna.

Allo scopo lo scrivente ha eseguito un sopralluogo sommario sul posto al fine di controllare che, in questi due anni e mezzo, non siano intervenuti elementi tali da incidere sulla stima immobiliare (infiltrazioni, deterioramento delle facciate, atti vandalici ecc.) quindi ha svolto una indagine presso le maggiori agenzie immobiliari per conoscere l'attuale trend del mercato nella zona riferito ad immobili con destinazione commerciale, ha fatto una ricerca presso gli studi notarili più conosciuti della città per sapere se ci sono state

compravendite di immobili con caratteristiche simili ed infine sono stati consultati i dati forniti dall' Agenzia delle Entrate e dal Borsino immobiliare. I dati Forniti da O.M.I. e dal Borsino immobiliare forniscono valori variabili che vengono qui di seguito elencati:

Dati Agenzia delle Entrate

Destinazione commerciale:

Magazzini	€/mq 690 (Min)	€/mq 910 (Max)
Negozi	€/mq 1.100 (Min)	€/mq 1.500 (Max)
Uffici	€/mq 1.150 (Min)	€/mq 1.550 (Max)

Dati Borsino Immobiliare

Destinazione commerciale:

Magazzini	€/mq 750 (Min)	€/mq 868 (Med)	€/mq 985(Max)
Negozi	€/mq 1.173 (Min)	€/mq 1.407 (Med)	€/mq 1.642 (Max)
Uffici	€/mq 1.219 (Min)	€/mq 1.454 (Med)	€/mq 1.689 (Max)

Indagini presso studi notarili

Sono state eseguite indagini presso alcuni studi notarili e sono stati rinvenuti due atti eseguiti nella zona del Center Gross di Ancona; l'area è caratterizzata da importanti attività commerciali e direzionali ed è raggiungibile in 5 minuti di automobile dal cespite oggetto della presente.

Gli immobili e sono stati venduti a 400 €/mq. (circa)

La zona oltretutto ha una capacità edificatoria ancora a disposizione e gli immobili nuovi vengono messi sul mercato a 450 €/mq (chiaramente devono essere poi completati internamente secondo le esigenze della attività per cui si a conti fatti il costo di acquisto si aggira attorno a 650 €/mq)

In pratica il mercato immobiliare di attività commerciali risulta attualmente fermo.

Le agenzie immobiliari operanti nella zona confermano che gli immobili attualmente in vendita hanno costi molto più ridotti rispetto ai valori riportati dalla Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare.

Situazione circa il mercato immobiliare attuale:

Da un comunicato stampa fornito dalla Nomisma aggiornato al 23-03-2016 si rileva che:

- Le vendite dei locali commerciali diminuiscono ancora toccando i livelli minimi per la città di Ancona.
- Diminuisce l'intensità di discesa dei prezzi dal 4.7% del 2013 al 3.3% annuo del 2015.
- Lo sconto medio praticato cala al 17%.

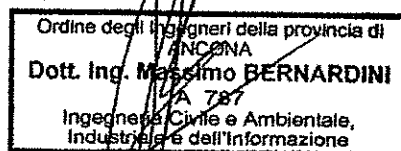
Conclusioni.

In base alle verifiche eseguite e tenendo conto di quanto sopra riportato si ritiene di aggiornare la stima eseguita a suo tempo come segue

Blocco	Destinaz. d'uso	Piano	Superficie [m ²]	Valore unit. [€/m ²]	Totale [€]
1	Deposito	T	1 665,00	690,00	1 148 850,00
	Uffici	T	280,00	900,00	252 000,00
	Uffici	1°	110,00	1 000,00	110 000,00
	Tettoia	T	105,00	200,00	21 000,00
2	Deposito	T	517,00	690,00	356 730,00
	Tettoia	T	69,60	100,00	6 960,00
					1 895 540,00

Dott. Ing. Massimo Bernardini

Ancona 25-10-2016



VERBALE DI ASSEVERAMENTO DI PERIZIA
(art. 5 R.D. 09/10/1922 n. 1366 e successive modifiche)

ch 4526/16

L'anno 2016 il giorno 9 del mese di Novembre nella Cancelleria del Tribunale, avanti il sottoscritto collaboratore è personalmente comparso l'ing. Massimo Bernardini nato in Ancona il 24/12/1954, residente in Ancona via Angelini, 60, identificato mediante esibizione di carta di identità n. 0678171AA rilasciata il 17/12/2005 dal comune di Ancona il quale dichiara di asseverare con giuramento l'allegata perizia estimativa.

Ammonito ai sensi di legge, presta giuramento di rito, ripetendo la formula:

GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALL'INCARICO
AFFIDATOMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITÀ'

Dott. Ing. Massimo Bernardini
Ordine degli Ingegneri della provincia di
ANCONA
Dott. Ing. Massimo BERNARDINI
Ingegneria Civile e Ambientale,
Industriale e dell'Informazione

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
dr.ssa Cristina BORDINI

