

ALBERTO FAROLFI

geometra

Tel/fax 0543/34799

albertofarolfi57@gmail.com

alberto.farolfi@geopec.it

TRIBUNALE DI FORLI'

Concordato Preventivo n.14/2019

RELAZIONE PERITALI AGGIORNAMENTO VALORI IMM.LI

Imm.li in CESENA (FC)

- Via Capannaguzzo n. 3681
- Via Capannaguzzo n. 3721

Giudice Delegato: Dott.ssa Barbara VACCA

Commissario Giud.le: Dott. Riccardo PIERI

Forli, 27 luglio 2023

il Perito Estimatore

Geom. Alberto FAROLFI

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ - CESENA
CONCORDATO PREVENTIVO N° 14/ 2019

RAPPORTO DI VALUTAZIONE al 27.07.2023
- AGGIORNAMENTO VALORI PERITALI IMM.LI
DOPO APPROVAZIONE P.U.G. -

FORLÌ - CESENA (FC)

Cesena, loc. Macerone, Via Capannaguzzo n.3681

A – Complesso immobiliare costituito da capannoni, uffici, piazzali, fabbricati di servizio, aree funzionali all'attività (verde di mitigazione)

Cesena, loc. Macerone, Via Capannaguzzo n.3721

B – Fabbricato residenziale (abitazione, autorimessa, posto auto, corte)

01 - Contesto / Insedimento

02 - Oggetto di stima / descrizione

03 - Ditta proprietaria

04 - Provenienza

05 - Identificazione catastale "terreni"

06 - Identificazione catastale "fabbricati"

07 - Tipologia urbanistica

08 - Atti / Convenzioni / Scritture

09 - Servitù / Gravami

10 - Urbanizzazioni / Servizi / Infrastrutture

11 - Titoli Edilizi / Urbanistici

12 - Conformità Edilizia / Adempimenti / APE

13 - Locazioni / Occupazioni

14 - Adempimenti verso Terzi / Enti / Varie

15 - Criteri di stima – Suddivisione in LOTTI

16 - Giudizio di stima

17 – Considerazioni

01 – Contesto / Insediamiento

A – B – Complesso di fabbricati inserito in ambito rurale in prossimità del nucleo abitato di Macerone, con presenza di insediamenti sparsi a carattere poderale e abitazioni rurali.

02 - Oggetto di stima / descrizione

I cespiti di proprietà posti sul territorio comunale di Cesena sono rappresentati da un complesso di beni (terreni e fabbricati) a diversa valenza e destinazione:

A – Complesso di capannoni + palazzina uffici + piazzali + area scoperta di mitigazione ambientale

B – Unità abitativa + servizi + autorimessa + corte

Dopo accertamenti e sopralluoghi, anche conformando la presente Relazione Peritale a quanto recentemente intervenuto con l'approvazione del PUG da parte del Comune di Cesena del 15.03.23 (data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna dell'Avviso di approvazione), si procede all'aggiornamento della precedente Relazione Peritale redatta il 13.01.21.

<p>-A- COMPLESSO DI CAPANNONI + PALAZZINA UFFICI + PIAZZALI + AREE ESTERNE</p>
--

Trattasi di complesso di fabbricati originariamente edificati a destinazione produttiva ora ricadenti alla sottozona “Territorio Rurale di Pianura” (art.6.2.2 Norme di PUG), ovvero in ambito agricolo.

Questi sono disposti come un vero e proprio agglomerato di edifici sparsi su di un'ampia area che li contiene con funzione di corte, piazzali deposito merci all'aperto, scarico-carico automezzi.

Oltra a questo sito, nelle immediate vicinanze, anzi in aderenza è compresa anche un'altra area, arretrata dalla pubblica via, ma ad esso affiancato ad uso verde di mitigazione.

Detto complesso ricade nel territorio comunale di Cesena, in prossimità del nucleo abitato di Macerone, lungo l'asse viario Via Capannaguzzo di collegamento con Gambettola.

Per quanto osservabile si presenta con caratteristiche non in sintonia con il contesto agricolo circostante: questo infatti è costituito da terreni e/o insediamenti poderali con annesso abitazioni rurali.

Tale situazione ne determina quasi una “anomala” destinazione (oggi attenzionata anche dal PUG), probabilmente derivante da usi e tipologie preesistenti all’odierno utilizzo (ex distilleria / lavorazione vinacce).

Attualmente l’intero complesso è adibito a magazzino / stoccaggio, ed utilizzato anche a laboratorio per la rigenerazione di materiali di recupero da autodemolizioni, ricambi, componenti metalliche in genere, ecc. (successivamente commercializzati).

Il complesso è costituito da un agglomerato di corpi di fabbrica costruiti in epoche diverse disposti al centro dell’intero lotto, quella parte frontale rivolta alla viabilità.

Le restanti porzioni sono prive di costruzioni e destinate a piazzali ed a verde di mitigazione, con funzioni filtro e riduzione di impatto ambientale fra il complesso produttivo ed il contesto agricolo esterno.

Il complesso a sua volta si suddivide in due nuclei principali di cui uno di maggiori dimensioni che accoglie al suo interno differenti locali funzionali all’attività, ed uno retro ad uso deposito materiali di recupero/ricambi.

Nucleo principale

Il fabbricato principale (fronte strada), per quanto osservabile e/o ricostruibile dagli atti edilizi, denota una aggregazione di corpi di fabbrica eretti con tipologie costruttive diverse: ciò deducibile dai materiali con cui sono stati realizzati.

Si compone di una zona uffici posta nell’angolo sud-est del fabbricato in affaccio al piazzale/parcheggio prossimo all’entrata.

Parte di questi realizzati in un corpo allungato in distacco da quello principale, ortogonale alla strada, di più recente costruzione / ristrutturazione, sviluppato al solo p.Terra.

I restanti invece ricavati all’interno della sagoma del corpo di fabbrica ad uso capannone mediante la concentrazione degli spazi all’interno di un proprio involucro murario.

Risulta evidente la loro diversa qualità costruttiva / finitura probabilmente riconducibile a più recenti interventi manutentivi.

Gli ambienti si articolano in zona di ricevimento e attesa clienti, uffici, servizi ed alcuni locali ad uso archivio amministrativo: nella porzione posta all’interno della sagoma del capannone gli spazi lavorativi sono suddivisi da ampie pareti vetrate.

Presente anche un vano tecnico per alloggiamento tecnologie e dispositivi impiantistici.

Pavimenti e rivestimenti interni in laminato tipo parquet e/o materiale ceramico, porte in legno colore bianco e/o vetro, infissi con telaio in legno colore bianco dotati di vetrocamera e serramenti tipo scorrevole in PVC.

Questa zona è dotata di impianto di riscaldamento e raffrescamento con split a parete.

Le restanti porzioni sono tipologicamente costituite da due agglomerati ad uso esclusivamente lavorativo (non terziario/amministrativo), distinguibili per diversità costruttiva.

Il primo costituito da un ampio capannone in struttura mista cemento/muratura/metallico che definisce il nucleo di più ampie dimensioni di tutto il complesso: il secondo posto all'estremità est del fabbricato (retro) individuabile da un corpo in muratura elevato su due piani fuori terra.

Questa porzione comprende al centro un edificio tipo "silos", in struttura mista intelaiata a forma rettangolare, prevalentemente vuoto al suo interno, realizzato in c.a. e tamponamenti in laterizio.

Sul margine esterno sud è inglobata un'appendice tipo tettoia metallica che fuoriesce dalla sagoma dell'edificio.

Nella seconda porzione sopra descritta si riscontrano tipologie probabilmente legate alle vecchie funzioni di impianto di lavorazione vinacce e distillati, costituite prevalentemente, da uffici, spogliatoi per i dipendenti, bagni, ecc.

All'interno del capannone si denota la suddivisione in due ulteriori porzioni aventi differente tipologia di copertura (a botte quella a ovest ed a capanna quella ad est): tutto l'organismo strutturale sia orizzontale che verticale è costituito da profilati metallici di carattere principale e secondario: queste sorreggono coppelle grecate alternate a lucernari in plexiglass.

L'altezza utile interna misurata ai tiranti di ml.5,00 circa in entrambe le porzioni.

Pavimento tipo industriale in cemento, presenti impianto di illuminazione/elettrico ed aria compressa.

Nella seconda porzione si osservano a pavimento materiali ceramici/parquet ed infissi metallici, presenti impianto di riscaldamento e raffrescamento, ecc.

Questo corpo si articola su più livelli, collegati fra loro da scale interne in muratura ed in legno, nei quali si susseguono una serie di ambienti che si snodano fino a raggiungere il livello maggiore dove si trova il "silos".

Questo è oggi allo stato "grezzo": al suo interno è presente una scala metallica per raggiungere la sommità attraverso un'apertura a soffitto.

L'intero nucleo occupa una superficie coperta complessiva di uffici, tettoie, ecc. di circa mq. 1.675.

Corpo secondario

Ubicato sul retro di quello principale, ed interposto dallo stesso mediante un ampio spazio a piazzale utilizzato per carico/scarico anche per grandi automezzi.

Definito in un'unica sagoma rettangolare realizzata in struttura mista, muratura/metallica nelle componenti verticali e totalmente metallica in quelle di copertura.

Queste ultime costituite da travi reticolari in ferro zincato, sormontate da pannelli tipo sandwich coibentati: lattonerie in lamiera verniciata.

L'altezza utile interna misurata alla catena è di ml.4,00 circa.

Accessibile da un unico ampio portone: presenti finestre perimetrali a nastro su tutti e quattro i lati.

Il capannone occupa una superficie coperta di circa a mq.490.

<p>- B - UNITA' ABITATIVA + SERVIZI + AUTORIMESSA + CORTE</p>
--

Trattasi di porzione abitativa con autorimessa e servizi, oltre corte esclusiva, posta in fronte alla Via Capannaguzzo n.3721 sviluppata da cielo a terra.

Rappresenta la porzione lato sud (sx fronte strada) in aderenza al complesso "A" facente parte di un più ampio fabbricato residenziale, di tipo bifamiliare, di cui l'altra porzione di terza ditta e frazionate da cielo a terra.

La porzione in oggetto rappresenta in modo speculare la metà dell'intero corpo di fabbrica (due unità) sviluppato su due piani fuori terra: sul retro il corpo ad autorimesse posto in posizione centrale è parzialmente sormontato da un lastrico solare come terrazzo al p.1°.

Le due unità abitative sono materialmente separate da cielo a terra anche nelle parti esterne (corti), mediante rete metallica posta sia sul fronte che sul retro.

Accesso sia pedonale che carraio dalla Via Capannaguzzo: l'area cortilizia è in parte pavimentata (area ingresso carraio, marciapiede perimetrale, patio retro, ecc.) in parte allestita a verde.

L'edificio è stato realizzato (2009) in struttura lignea di tipo prefabbricato: esternamente risulta finita ad intonaco tinteggiato e dotata di cappotto termico.

L'appartamento si sviluppa su due livelli con zona giorno al p. T, composta da un ampio vano di soggiorno con cucina in vista tipo *open space*, scala metallica in posizione centrale avente andamento elicoidale, posta a collegamento con il piano superiore: al piano presenti anche un disimpegno e un bagno.

Dal vano soggiorno si accede attraverso collegamento diretto interno anche ai locali accessori a servizio, all'autorimessa ed alla lavanderia, oltre che al giardino retrostante.

L'autorimessa ha ingresso principale dal cortile esterno con porta basculante colore grigio.

Al p.1° si trova la zona notte composta da disimpegno, due camere letto, di cui una con proprio vano guardaroba e due bagni: presenti una piccola loggia con affaccio sul fronte oltre al terrazzo retro.

Pavimenti in parquet di legno: nei bagni e nei locali accessori e di servizio pavimenti e rivestimenti in resina e/o materiale ceramico.

Finestre con telaio colore bianco e vetrocamera, serramenti del tipo ad anta battente colore grigio: porte interne in legno tamburato colore bianco.

L'impianto di riscaldamento è del tipo integrato a parete, con caldaia a gas metano: presente anche impianto di raffrescamento.

<p style="text-align: center;">SITUAZIONE ACCERTATA AL 14.04.23 A CAUSA DI “DANNI INFILTRAZIONE FABBRICATO ABITATIVO”</p>
--

Facendo seguito alla segnalazione da parte della proprietà BENSET SRL sull'esistenza di fenomeni infiltrativi avvenuti successivamente la precedente Relazione Peritale del 13.01.21 (Rapporto di Valutazione 18.09.20), il sottoscritto Geom. Farolfi Alberto in data 14.04.23 ha eseguito nuovo sopralluogo per verificarne l'esistenza, natura e/o altro.

N.B. – Si precisa pertanto che la situazione ora descritta e raffigurata è quella riferibile alla data del sopralluogo

Durante l'accesso venivano effettivamente riscontrati fenomeni infiltrativi che hanno coinvolto i sub.1 e 2 in quella parte di fabbricato compresa fra il terrazzo in lastrico al p.1° (a confine con terza ditta adiacente), ed il sottostante locale autorimessa / lavanderia.

Questi si manifestavano attraverso macchie giallastre visibili all'intradosso del solaio/soffitto che ricopre il vano garage e lavanderia, oltre ad altri fenomeni quali bollature nella tinteggiatura del parapetto terrazzo e del muro perimetrale ad angolo, parziale rigonfiamento della parete esterna, ecc. sempre sul medesimo terrazzo retro.

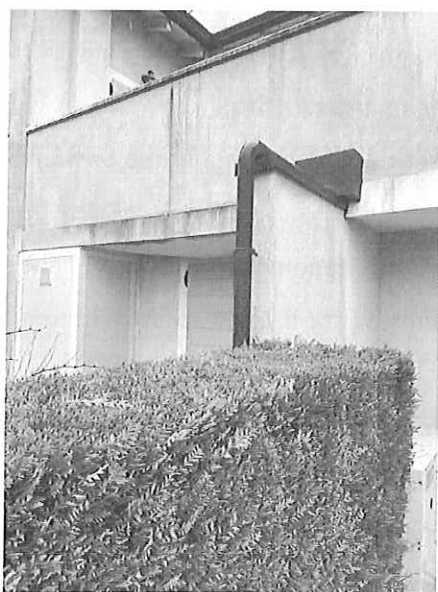
Si rileva inoltre una modesta inflessione del solaio a lastrico nella parte rivolta al parapetto: questo fenomeno è maggiormente visibile nella porzione a fianco di altra ditta, in cui la flessione risulta abbondantemente più marcata.

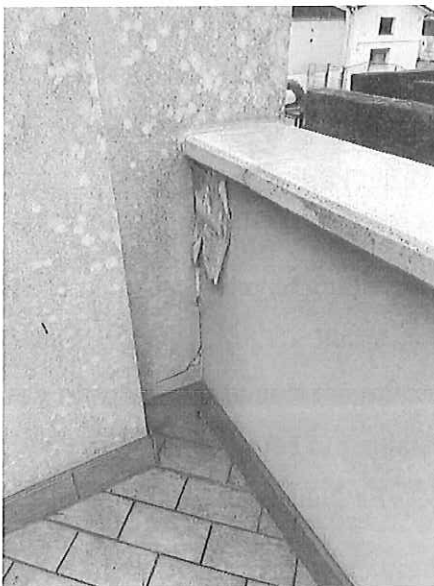
Presumibilmente i due lastrici sono costituiti entrambi da lastre in legno, giuntate nel punto di confine fra le due proprietà e che quindi abbiano reagito in modo differenziato al fenomeno infiltrativo.

Inoltre risultano cavillature nel punto di distacco fra il parapetto e la parete in elevazione del fabbricato: visivamente leggermente rigonfiato anche il cappotto esterno della suddetta parete. Risulta anche da rilevare come i lastrici delle due abitazioni (l'una e altra ditta) condividano un unico sifone di raccolta delle acque meteoriche, raccogliendole ognuna da un proprio chiusino a pavimento e poi smaltendole con un solo pluviale.

Al momento non è possibile individuare le cause di tali fenomeni, poiché si renderebbe necessaria un'approfondita analisi, soprattutto attraverso sondaggi con parziali demolizioni, quindi allo stato invasive, pertanto nemmeno una ipotizzabile quantificazione del danno.

Si può solamente ipotizzare che, vista la tipologia costruttiva del fabbricato in struttura lignea (per quanto potuto apprendere di tipo XLAM) probabili movimentazioni e/o assestamenti, assieme ad altre variabili oggi non individuabili, abbiano determinato anche microscopiche cavillature nei punti di collegamento fra gli elementi strutturali e di finitura tali da permettere/agevolare la formazione di infiltrazioni oggi presenti.





03 – Ditta proprietaria

A – B -

con sede legale in Cesena (FC), Via Capannaguzzo, 3681 - C.F. /

04 – Provenienza

- A -

- *ATTO DI COMPRAVENDITA* Notaio Antonella Odierna del 26.03.2008, Rep.366, Racc.286, registrato a Cesena il 07.04.2008 al n. 3587 e trascritto a Forlì presso Conservatoria RR.II. il 08.04.2008 Reg.Gen.6906, Reg.Part.4057;
- *ATTO DI COMPRAVENDITA* Notaio Paolo Giunchi del 19.07.1994, Rep.92953/28059, registrato a Cesena il 03.08.1994 al n. 1713 e trascritto a Forlì il 22.07.1994 al n.5672 del Reg.Part.;
- *ATTO DI COMPRAVENDITA* Notaio Paolo Giunchi del 22.12.1994, Rep.94676, registrato a Cesena il 10.01.1995 al n. 148 e trascritto a Forlì il 04.02.1995 al n.1231 del Reg.Part.;
- *ATTO DI TRASFORMAZIONE SOCIETARIA* Notaio Antonio Porfiri del 30.11.2004, Rep.189786/35714, registrato a Cesena il 15.12.2004 al n. 101325 e trascritto a Forlì il 17.05.2005 ai nn.5795 e 5796 del Reg.Part.;

- B -

- *ATTO DI COMPRAVENDITA* Notaio Antonella Odierna del 28.12.2007, Rep.255, Racc.212, registrato a Cesena il 10.01.2008 al n. 437 e trascritto a Forlì presso Conservatoria RR.II. il 11.01.2008 Reg.Gen.855-856, Reg.Part.499-500;
- *SUCCESSIONE* di _____ del 29.07.2006 (Dich. di Successione n.69 del Vol. 756 reg. a Cesena il 13.04.2007 e trascr. Forlì il 03.05.2007 al n. 5209 Reg.Part.
- *SUCCESSIONE ereditaria* in morte di _____ del 18.07.1952 (Dichiarazione di Successione n.72 del Vol. 264 trascritta a Forlì il 04.02.1953 al n.670 Reg.Part.: eredità tacitamente accettata con Atto ricevuto dal Notaio Orfeo Porfiri di Cesena il 11.02.1963 Rep. 9848 trascritta a Forlì il 19.09.1966 al n. 8112 Reg.Part.
- *SUCCESSIONE ereditaria legittima* in morte di _____ (Dichiarazione di Successione n.60 del Vol. 326 trascritta a Forlì il 11.02.1960 al n.1339 Reg.Part.: eredità tacitamente accettata con Atto ricevuto dal Notaio Orfeo Porfiri di Cesena il 11.02.1963 Rep. 9848 trascritta a Forlì il 19.09.1966 al n. 8112 Reg.Part.
- *ATTO DI ASSEGNAZIONE A STRALCIO DI QUOTA* Notaio Orfeo Porfiri di Cesena del

11.02.1963, Rep.9848/2269, Racc.286, registrato a Cesena il 04.03.1963 al n. 3053 e trascritto a Forlì il 12.03.1963 al n. 2739 Reg.Part.

05 - Identificazione catastale “terreni”

A₁ – Complesso artigianale (capannoni-uffici-piazzali)

Comune di Cesena (FC) Fg. 118:

- part. 169, Ente Urbano, mq. 9.363

A₂ – Terreno e area urbana

Comune di Cesena (FC) Fg. 118:

- part. 1198, Semin., cl.2, mq. 2.151, RD.20,85 RA.13,89

- part. 1211, Ente Urbano, mq. 280

B – Fabbricato residenziale (abitazione, autorimesse, corte)

Comune di Cesena (FC) Fg. 118:

- part. 1209, Ente Urbano, mq.786

Catastalmente intestati a:

con sede legale in Cesena (FC) - C.F. /P.I (pror. 1/1)

06 - Identificazione catastale “fabbricati”

A₁ – Complesso artigianale (capannoni-uffici-piazzali)

Comune di Cesena (FC) Fg. 118:

- part. 169, sub.1, D/7, R. 10.434,20

A₂ – Terreno e area urbana

Comune di Cesena (FC) Fg. 118:

- part. 1211, Area Urbana F/1, mq. 280

B – Fabbricato residenziale (abitazione, autorimesse, corte)

Comune di Cesena (FC) Fg. 118:

- part. 1209, sub.1, A/2, cl.3, vani 8,5, R. 899,93

- part. 1209, sub.2, C/6, cl.3, mq.21, R. 108,46

- part. 1209, sub.3, C/6, cl.1, mq.25, R. 94,25

Catastalmente intestati a:

I

con sede legale in Cesena (FC) - C.F. /P.IV.4

(pror. 1/1)

07 - Tipologia urbanistica

A – A seguito Deliberazione n. 2 del 16.02.23 del Consiglio Comunale di Cesena e dell'entrata in vigore dello stesso PUG dal 15.03.23. (data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna dell'Avviso di approvazione), il cespite A oggetto di accertamento risulta ora classificato alla sottozona "Territorio Rurale di Pianura" (art.6.2.2 Norme di PUG), ovvero in ambito agricolo.

Verificato però che l'attività attualmente operante nell'immobile in questione sarebbe invece riconducibile agli usi produttivi (vedi Tabella art.4.9c.2 "c11 attività di raccolta, trattamento e recupero materiali"), e che questa categoria d'uso non è ammessa fra quelli compresa negli ambiti agricoli, tale circostanza riporta all'applicazione delle norme PUG indicate all'art.6.6.6 c.3 delle norme Disciplina di Piano che così testualmente recita:

"3. Per le attività connesse all'autotrasporto delle merci e logistica (c7) e attività di rottamazione (c11), regolarmente autorizzate e insediate alla data di assunzione del PUG (23.9.2021, n.d.r.), sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione conservativa. Alla cessazione dell'attività non è ammesso il riavvio della stessa in capo ad un'altra ditta; gli edifici potranno essere convertiti agli usi ammessi dalla tabella di cui all'art. 6.4.2. comma 1".



B – A seguito Deliberazione n. 2 del 16.02.23 del Consiglio Comunale di Cesena e dell'entrata in vigore dello stesso PUG dal 15.03.23. (data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna dell'Avviso di approvazione), il cespite B oggetto di accertamento risulta ora classificato alla sottozona "Territorio Rurale di Pianura" (art.6.2.2 Norme di PUG): si precisa che le Norme di PUG all'art.6.4.2 c.1 punto a1 confermano la funzione abitativa per gli immobili ricadenti alla suddetta sottozona – quindi nessuna influenza del sopravvenuto PUG sull'uso abitativo dell'immobile



08 - Atti / Convenzioni / Scritture

In adempimento al quesito si sono svolti approfondimenti e ricerche da cui è emerso quanto segue:

B - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER INTERVENTI DI BIOEDILIZIA ai rogiti Notaio A. Odierna del 25.05.2009 – Rep.939/702, trascritta a Forlì il 26.05.2009 al n.598 ed ivi trascritta al n. 10059 del Reg.Gen. e al n. 5957 del Reg.Part. con il quale la _____ si impegnava tra le altre anche a “...realizzare l'intervento in conformità al progetto presentato con Istanza PGN 30552 del2008 (Pratica Edilizia n.192) rispetto ai requisiti e le caratteristiche di bioedilizia...al fine di usufruire degli incentivi sia di carattere edilizio, sia di carattere economico...”

...gli obblighi assunti col presente atto cesseranno di avere valore allo scadere del trentesimo giorno dal rilascio dell'abitabilità/agibilità, oppure contestualmente alla chiusura della pratica di accertamento da parte degli uffici competenti e a quella data il dichiarante avrà titolo di chiedere la cancellazione del presente atto".

09 - Servitù / Gravami

▪ Servitù

In adempimento al quesito, si riporta quanto desunto da "Atto Compravendita" Notaio Antonella Odierna del 28.12.2007, Rep.255, Racc.212, e :

- Servitù di Passaggio perpetua a piedi e con qualsiasi mezzo a carico di parte della ex part.99 ed a favore delle ex part.975 e 226 per consentire il libero accesso alla Via Capannaguzzo, costituita con atto autenticato Notaio O.Porfiri in data 04.05.1984 Rep. n.156005/19446 registrata a Cesena il 15.05.1984 al n. 782 e trascritto a Forlì il 23.05.1984 al n. 3955 Reg. Part.

▪ Gravami (Iscrizioni contro)

In adempimento al quesito, si riporta quanto desunto da Visura Ipocatastale del 26.02.2020:

ART.174/11-01-2008 - MUTUO

FAV: *one*

CONT:

IPO: E.1.140.000,00 SORTE: E.570.000,00

DURATA: 16 anni e 6 mesi

GRAVA: Fabbricato e terreno in Cesena

F.118 n.99/1, n.99/2 e n.99/3

F.118 n.99-25

(ATTUALMENTE VARIATI ED IN PARTE VENDUTI,
IMMOBILI ANCORA INTESTATI)

+ Annotamento ART.4366/26-11-2009 Erogazione a saldo

+ Annotamento ART.4367/26-11-2009 Quietanza e conferma

+ Annotamento ART.3380/24-12-2013 Frazionamento in quote

Ipoteca frazionata in n.2 quote

- 1° quota, totale di E.400.000,00 - sorte di E.200.000,00

Fabbricato in Cesena distinto al

F.118 n.1205/1, n.1205/2, n.1205/3, n.1205/4

con terreno F.118 n.1205

(venduto con art.13185/23-12-2013)

- 2° quota, totale di E.740.000,00 - sorte di E.370.000,00

Fabbricati e terreno in Cesena distinti al

F.118 n.1209/1, n.1209/2, n.1209/3 e n.1209/4

con terreno F.118 n.1209

F.118 n.1211 area urbana con terreno F.118 n.1211

F.118 n.1198 terreno

F.118 n.1208 con terreno F.118 n.1208 (attualmente n.169/1)

+ Annotamento ART.2124/21-07-2016 Surrogazione in quota di mutuo

(riguardante immobili già venduti con art.13185/23-12-2013)

ART.1640/08-04-2008 - MUTUO FONDIARIO

FAV:

CONT:

IPO: E.2.400.000,00 SORTE: E.1.200.000,00

DURATA: 16 anni e 6 mesi

GRAVA: Fabbricati in Cesena

F.118 n.226/1 e n.169

con terreno F.118 n.226-169

(ATTUALMENTE VARIATI, ORA PART.169)

ART.1642/08-04-2008 - APERTURA DI CREDITO

FAV: e

CONT:

DEBITORE NON DATORE: Gobbi Spare Parts srl

IPO: E.300.000,00 SORTE: E.150.000,00

DURATA: 1 anno e 7 mesi

GRAVA: Fabbricati in Cesena

F.118 n.226/1 e n.169

con terreno F.118 n.226-169

(ATTUALMENTE VARIATI, ORA PART.169)

ART.1643/08-04-2008 - APERTURA DI CREDITO

FAV:

CONT:

DEBITORE NON DATORE: Gobbi Spare Parts srl

IPO: E.1.000.000,00 SORTE: E.500.000,00

DURATA: 1 anno e 7 mesi

GRAVA: Fabbricati in Cesena

F.118 n.226/1 e n.169

con terreno F.118 n.226-169

(ATTUALMENTE VARIATI, ORA PART.169)

ART.1644/08-04-2008 - FINANZIAMENTO

CANCELLATO CON COMUNICAZIONE N.1843 DEL 31-10-2013

ESEGUITA IN DATA 08-11-2013

ART.2303/01-06-2009 - MUTUO

FAV: 1

CONT:

DEBITORE NON DATORE: Gobbi Spare Parts srl

IPO: E.800.000,00 SORTE: E.400.000,00

DURATA: 15 anni

GRAVA: Fabbricati in Cesena

F.118 n.226/1 e n.169

con terreno F.118 n.226-169

(ATTUALMENTE VARIATI, ORA PART.169)

+ Annotamento ART.3183/01-09-2009 Erogazione a saldo

+ Annotamento ART.3184/01-09-2009 Quietanza e conferma

11 - Titoli Edilizi / Urbanistici

Sulla scorta delle informazioni raccolte attraverso Accessi presso Archivio Comune di Cesena, si elenca di seguito quanto reperito:

A – Complesso capannoni, uffici, piazzali, fabbricati di servizio

- Licenza Edilizia n. 126 del 18 /03/1966 (PG n. 4211/66)

- Licenza Edilizia n. 465 del 07/07/1966 (P.G. n. 10564/66)

- Licenza di Costruzione n. 89/72
 - + Variante PG n. 8751 del 30/08/1973
 - + Rich. di Agibilità del 01.10.1973 – NON RILASCIATA DA ASL (ora da ripresentare)

- Licenza di Costruzione n. 485 del 02/10/1973 (PG n. 11746/73)

- Conc. in Sanatoria n. 11967 del 14/11/1990

- Conc. in Sanatoria n. 1002 del 12/03/1997

- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 516/94 del 26/09/1994 (Part.1410/94)
 - + Dich. Fine Lavori del 16.08.99 – NON RILASCIATA AGI (mancanza integrazioni doc.)

- Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 259 del 24/05/1995
- Concessione n. 463/95 del 08/09/1995
 - + successiva Variante del 14/11/1996
 - + Autorizzazione di Abitabilità/Usabilità n.62 del 11/05/2001;

- D.I.A. (Pratica STDIA - 418 - 2006) presentata in data 06/11/2006

- Comunicazione Interventi di Manutenzione Straordinaria del 14/02/2011 (CIAn.69/11)
 - + Fine Lavori del 14/05/2011

- Richiesta (in corso) Permesso di Costruire in Sanatoria 112/ prat. /2016

– *Richiesta Permesso di Costruire in Sanatoria 14/ prat /2017 – P.G. 15190/2017
successivamente rilasciato in data 18.05.2020 (PdC n.3/2020)*

– *S.C.I.A. 43/2017 PGN 5884 del 09/02/2017*
+ *successiva Variante S.C.I.A. 32/2018 PGN 4798 del 31/01/2018*
+ *Comunicazione di Fine Lavori (parziale) al 07.11.2018*

– *S.C.I.A. 784/2017 del 22/11/2017*
+ *successiva Variante sostanziale S.C.I.A. 117/2018 PGN 27787 del 08/03/2018*
+ *Comunicazione di Fine Lavori al 07/11/2018*

– *D.I.A. 886/2009*
+ *successiva Variante D.I.A. 1414/2009*
+ *successiva Variante D.I.A. 1674/2010*
+ *Comunicazione di Fine Lavori al 01/12/2010*

– *Autorizzazione Tombinamento Fosso PGN 53958/338 del 30/09/2009*
- salvo altre

B – Fabbricato residenziale

– *Istanza Permesso di Costruire PGN 30552/08 (Pratica 192/08) del 30/06/2008*
– *Permesso di Costruire n. 121/2009 del 15/06/2009*
+ *successiva variante D.I.A. n.1778 del 22/12/2010*
+ *Certificato di conformità Edilizia e Agibilità rilasciato in data 28/03/2011 P.G.N.
82817/2010/452-2010/mm n.58/CEAT/2011;*
– *SCIA n.784/2017 per opere di ristrutturazione in data 22.11.2017*
+ *SCIA Variante sostanziale del 08.03.2018- n.117*
+ *SCIA Variante sostanziale del 31.07.2020- n.414*
+ *Richiesta di AGIBILITA' del 11.09.2020*

12 - Conformità Edilizia / Adempimenti /APE

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

A - RISULTATO DEGLI ACCERTAMENTI SULLA CONFORMITA' EDILIZIA

Alla luce degli atti sopra menzionati, espletati i necessari sopralluoghi, effettuate misurazioni dell'immobile mettendolo a confronto con ultimo titolo edilizio rilasciato (*Permesso di Costruire in Sanatoria n.3 del 18.05.2020 – P.G. 15190/2017*), non si sono riscontrate sostanziali differenze e comunque tali da limitare la commerciabilità del bene, per tale ragione si ritiene l'immobile conforme ai titoli edilizi.

A - RISULTATO DEGLI ACCERTAMENTI SULLA CONFORMITA' CATASTALE

Alla luce degli atti sopra menzionati, espletati i necessari sopralluoghi, effettuate misurazioni dell'immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, vista l'esistenza di piccole difformità, però ritenute irrilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale, si dichiara la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.

A - ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Il Perito, eseguite verifiche presso il registro Regione E/R ha riscontrato l'esistenza delle seguenti Certificazioni Energetiche

Attestato di Certificazione Energetica n. 02852-080400-2013 del 02.10.2013

Classe Energetica "A" EP tot 38,52 kWh/m²/anno.

Valido al 02.10.2023

B - RISULTATO DEGLI ACCERTAMENTI SULLA CONFORMITA' EDILIZIA

Alla luce degli atti sopra menzionati, espletati i necessari sopralluoghi, effettuate misurazioni dell'immobile mettendolo a confronto con ultimo titolo edilizio rilasciato (*SCIA Variante sostanziale del 31.07.2020- n.414*), non si sono riscontrate sostanziali differenze e comunque tali da limitare la commerciabilità del bene, per tale ragione si ritiene l'immobile conforme ai titoli edilizi.

B - RISULTATO DEGLI ACCERTAMENTI SULLA CONFORMITA' CATASTALE

Alla luce degli atti sopra menzionati, espletati i necessari sopralluoghi, effettuate misurazioni dell'immobile si dichiara la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale e l'inesistenza di difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale.

B - ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Il Perito, eseguite verifiche presso il registro Regione E/R ha riscontrato l'esistenza della seguente Certificazione Energetica:

Attestato di Certificazione Energetica n. 05863-0848811-2018 del 28.11.2018

Classe Energetica "D" EP gl,nren 205,62 kWh/m² anno.

Valido al 28.11.2028

13 - Locazioni / Occupazioni

In data 10.12.20 è intervenuta una modifica al precedente Contratto di Locazione del 29.01.19 relativo all'Imm.le A), stipulato fra la Locatrice

- la Conduttrice Ditta _____ col quale in virtù della Scrittura Privata a modifica dell'art.3 del precedente Contratto di Locazione ad uso diverso da quello di abitazione, si pattuisce:

"il Canone di locazione:

- per il periodo marzo 2019 – febbraio 2020 viene confermato in annuali euro 50.000,00 (cinquantamila/00);

- per il periodo marzo 2020 – agosto 2020, viene rideterminato in complessivi euro 12.500,00 (dodicimilacinquecento/00);

- per il periodo settembre 2020 – febbraio 2024, viene rideterminato in mensili in euro 3.333,33 (tremilatrecentotrentatre/33) e quindi pari ad annuali euro 40.000,00 (quarantamila/00).

Per le annualità successive alla quinta, il canone della locazione viene rideterminato pari ad euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00).

Tutti gli importi sono da considerarsi oltre IVA nei termini di legge.

[...]

B – Sig. _____ \ in virtù di Contratto di Locazione ad uso abitativo del 16.11.2017 (canone annuo €. 3.840,00) avente validità di anni 4 (rinnovabili) a decorrere dal 17.11.2017 al 16.11.2021.

14 - Adempimenti verso Terzi / Enti / Varie

Nulla emerso e/o a conoscenza del Perito alla data del presente accertamento.

15 - Criteri di stima

Stante l'approvazione del PUG in data 15.03.23, rifacendosi a quanto riepilogato al precedente paragrafo 07 (quindi rimandando ogni interessato acquirente alla completa visione del suddetto nuovo strumento urbanistico), emerge come lo stesso contenga alcuni articolati che possono influenzare anche indirettamente sul valore intrinseco del complesso A.

Invece nessuna sostanziale modificazione di tipo urbanistico ha riguardato il fabbricato abitativo B, pertanto non si rilevano interferenze economiche al precedente valore di stima, se non quelle derivanti dalla alterazione dello stato dei luoghi e legate a quelle problematiche di tipo infiltrativo descritte al paragrafo 02 (pag.6).

Relativamente al cespite A, il PUG ha introdotto una nuova e diversa condizione rispetto al precedente strumento urbanistico, in quanto all'art.6.6.6 c.1 pur confermando che *“Alla cessazione dell'attività produttiva in essere è ammesso il riavvio della stessa in capo ad un'altra ditta, per il mantenimento dell'attività autorizzata”*, al successivo **comma 3** precisa che *“Per le attività connesse all'autotrasporto delle merci e logistica (c7) e attività di rottamazione (c11), regolarmente autorizzate e insediate alla data di assunzione del PUG (23.9.2021, n.d.r.), sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione conservativa. Alla cessazione dell'attività non è ammesso il riavvio della stessa in capo ad un'altra ditta; gli edifici potranno essere convertiti agli usi ammessi dalla tabella di cui all'art. 6.4.2. comma 1”.*

A parere dello scrivente ciò fa presupporre un doppio scenario economico, differenziato dal fatto che qualora cessi l'odierno insediamento lavorativo (ovvero quello definito agli usi *attività di rottamazione (c11)*, l'immobile si troverebbe in una condizione di svantaggiata appetibilità economica.

Questo in conseguenza del fatto che la sua ubicazione in territorio completamente rurale potrebbe comportare una sua più difficoltosa ricollocazione commerciale, causata da un probabile più ristretto ventaglio di potenziali acquirenti.

Ad una prima lettura delle funzioni ammesse dal PUG e previste nell'allegata tabella art.6.4.2 c.1, paradossalmente così ampia (funzioni abitative, funzioni turistico ricettive, funzioni produttive, funzioni direzionali, funzioni commerciali e funzioni rurali), lo scrivente perito ritiene che la cessazione di un'attività lavorativa, seppur incongrua come quella attuale, comporterebbe un ritorno alle originarie funzioni e vocazioni rurali (come peraltro confermate anche dalla ricostruzione storica dei fabbricati dal punto di vista edilizio).

È pertanto convinzione dello scrivente Perito che delle funzioni potenzialmente ammesse dal PUG, solo quella “rurale” potrà materialmente trovare una platea economica a cui rivolgersi nella compravendita, quindi determinandone indirettamente per le ragioni sopra espresse, un deprezzamento commerciale rispetto all'odierna situazione.

A ciò si aggiunga anche il fatto che il complesso così come ora condotto in uso/locazione ha una propria capacità reddituale, quindi proiettabile ad un maggior numero di investitori.

Per le ragioni sopra espresse si ritiene che possano prospettarsi due ipotesi estimative, derivate

dalla permanenza o meno dell'attività lavorativa in essere.

Ipotesi 1) Nel caso in cui tutto rimanga immutato si confermano le considerazioni estimative già adottate in precedenza (Relazione Peritale 13.01.21) e sotto riportate.

Diversamente nell'ipotesi 2) in cui l'immobile dovesse essere proposto sul mercato come semplice cespite immobiliare (senza alcuna attività insediata), come detto lo scrivente Perito ritiene che questa condizione ne comporterebbe uno svilimento commerciale, che ora si ritiene ipotizzandone discrezionalmente l'incidenza negativa nella misura forfettaria del 25% rispetto alla stima di cui all'ipotesi 1.

Pertanto nella stima secondo ipotesi 1) si procede come in precedenza a definire la consistenza ed il più probabile valore di mercato e di realizzo dei beni immobili A e B offerti in garanzia dalla _____ secondo i criteri che si vanno ad enunciare.

Ovvero preliminarmente espletare ed approfondire quella serie di accertamenti urbanistici che consentono di fornire, nel modo più esaustivo possibile, una corretta individuazione dei beni da stimare.

Oltre a questi aspetti di tipo edilizio/urbanistico sono stati considerati anche altri capaci di fornire il più ampio panorama di informazioni influenti sulla costituzione del giudizio economico (es. conservazione, ubicazione, tipologia costruttiva, vetustà, piazzali, ecc.).

Attraverso sopralluoghi con misurazioni si è poi proceduto al calcolo delle consistenze e dei valori.

Per la valutazione dei beni oggetto del presente paragrafo, si è ritenuto adottare il criterio più congruo, ed attualmente riferibile alla specificità degli stessi.

Nel caso in questione per entrambe i cespiti A) e B), quello "tecnico-comparativo", basato sulla considerazione delle superfici, delle destinazioni secondo i prezzi correnti di mercato.

Per quanto attiene i valori unitari, avvalendosi delle conoscenze di mercato che ne determinano il clima economico, verifica con OMI, agenti immobiliari, ecc.

Il valore unitario adottato, se non diversamente indicato nell'analisi di calcolo, è comprensivo della incidenza di eventuali parti comuni.

Si è proceduto alla determinazione del valore di stima ad oggi dei due cespiti così come oggi si presentano.

Poiché i cespiti, specialmente quello A), sono costituiti da porzioni a diversa destinazione, ma soprattutto per dissimili caratteristiche costruttive, si è proceduto alla loro scomposizione secondo omogeneità di corpi / gruppi di edifici, applicando compensazioni estimative attraverso specifici coefficienti correttivi e/o diversi valori unitari.

Come anticipato, al risultato così ottenuto verrà applicato un deprezzamento forfettario tale da determinare il valore per l'ipotesi 2).

SPECIFICITA' DELL'INCARICO
CONDIZIONI "VALORE DI LIQUIDAZIONE"

(somma ricavabile dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello definito dal Valore di Mercato)

Tutto quanto premesso, considerato che al Perito viene richiesto di determinare la consistenza ed il più probabile valore di mercato dei beni posti in garanzia, è necessario ripercorrere quelle condizioni che definiscono il "Valore di Mercato" di un immobile.

Secondo le correnti definizioni e fra questi gli I.V.S. (Standard Internazionali di Valutazione) il valore della piena proprietà rappresenta "l'importo stimato al quale l'immobile andrebbe venduto alla data della valutazione in una transazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione": appare evidente come nel caso in esame non sussistano tali premesse.

Confermando quelle difficoltà oggettive del mercato immobiliare, si prospetta che ciò coinvolga particolarmente il cespite A) in quanto con destinazioni a carattere terziario e produttivo, oltre alle nuove condizioni determinate dall'approvazione del PUG.

Nel caso in specie l'ubicazione in contesto agricolo che lo individua come unica attività produttiva in contrasto con le funzioni prevalenti in zona e non ultimo una non facile viabilità, evidenziano maggiormente quanto sopra espresso.

Suddivisione in LOTTI

Come già precedentemente espresso, al fine di raggiungere la più idonea valorizzazione dei beni in capo a . si è proceduto alla loro scomposizione in due lotti secondo gruppi omogenei (produttivo e residenziale)

N.B. – Alla data del presente Rapporto di Valutazione INTEGRATIVO a quello del 13.01.21 sono intervenute nuove circostanze che hanno parzialmente modificato lo status quo precedente del cespite B.

Questa integrazione deve essere assunta ed interpretata come una doverosa informativa in aggiornamento dei precedenti accertamenti riportati nella perizia 13.01.21.

16 - Giudizio di stima

Sulla base dei criteri esposti si procede alla stima come sopra definito.

A – Complesso produttivo di capannoni uffici e piazzali
--

Calcolo Superficie Convenzionale / Consistenza

A - Corpo uffici (appendice piazzale)

- Unità principale p. T

mq.	75,23	x	1,00	=	mq.	75,23
-----	-------	---	------	---	-----	-------

B - Capannone (nucleo principale)

- Unità principale p. T

mq.	1.162,90	x	1,00	=	mq.	1.162,90
-----	----------	---	------	---	-----	----------

B₁ - Porzione uffici interno capannone principale p. T

mq.	150,00	x	1,50	=	mq.	225,00
-----	--------	---	------	---	-----	--------

D - Tettoia (retro)

- Unità principale p. T

mq.	83,65	x	0,40	=	<u>mq.</u>	<u>33,46</u>
-----	-------	---	------	---	------------	--------------

					sommano	mq.	1.421,36
--	--	--	--	--	---------	-----	----------

C - Laboratori – spogliatoi e servizi (corpo muratura retrostante)

- Unità principale p. T

mq.	204,76	x	1,00	=	mq.	204,76
-----	--------	---	------	---	-----	--------

- sala riunioni – ex “silos” p. 1°

mq.	72,18	x	1,00	=	<u>mq.</u>	<u>72,18</u>
-----	-------	---	------	---	------------	--------------

					sommano	mq.	276,94
--	--	--	--	--	---------	-----	--------

E - Capannone deposito (corpo staccato retro)

- Unità principale p. T

mq.	487,44	x	1,00	=	mq.	487,44
-----	--------	---	------	---	-----	--------

VALORE DI STIMA “INTERO” - IPOTESI 1)

Fabbricati

A - Corpo uffici (appendice piazzale)

mq.	75,23	x	€/mq. 1.200,00	=	€.	90.276,00
-----	-------	---	----------------	---	----	-----------

B – B₁ – D - Capannone (nucleo principale)

mq. 1.421,36 x €/mq. 450,00 = €. 639.612,00

C - Laboratori – spogliatoi e servizi (corpo muratura retrostante)

mq. 276,94 x €/mq. 850,00 = €. 235.399,00

E - Capannone deposito (corpo staccato retro)

mq. 487,44 x €/mq. 500,00 = €. 243.720,00

tot. valore fabbricati €. 1.209.007,00

Terreno

- part. 1198 mq. 2.115

- part. 1211 mq. 280

mq. 2.395 x €/mq. 6,00 = €. 14.370,00

sommano €. 1.223.377,00

VALORE DI STIMA “INTERO” - IPOTESI 2)

€. 1.223.377,00 x 0,75 = €. 917.532,75

arrotondato a €. 918.000,00 €/novecentodiciottomila

VALORE DI “LIQUIDAZIONE” - IPOTESI 1)

(deprezzamento lineare – alea)

€. 1.223.377,00 x 0,70 = €. 856.363,90

arrotondato a €. 855.000,00 €/ottocentocinquantacinquemila

VALORE DI “LIQUIDAZIONE” - - IPOTESI 2)

€. 917.532,75 x 0,70 = €. 642.272,92

arrotondato a €. 642.000,00 €/seicentoquarantadumila

B – Fabbricato residenziale (appartamento + servizi + garage + corte)

Calcolo Superficie Convenzionale / Consistenza

- Appartamento p. Terra (compreso scala)

$$\text{mq. } 74,58 \times 1,00 = \text{mq. } 74,58$$

- Portici p. Terra

$$\text{mq. } 9,32 \times 0,40 = \text{mq. } 3,72$$

- Autorimessa p. Terra

$$\text{mq. } 22,80 \times 0,65 = \text{mq. } 14,82$$

- Appartamento p. 1° (escluso scala)

$$\text{mq. } 80,63 \times 1,00 = \text{mq. } 80,63$$

- Loggia p. 1°

$$\text{mq. } 2,83 \times 0,40 = \text{mq. } 1,13$$

- Terrazzo p. 1°

$$\text{mq. } 12,39 \times 0,40 = \text{mq. } 4,95$$

sommano mq. 179,83

VALORE DI STIMA “INTERO”

$$\text{mq. } 179,83 \times \text{€/mq. } 1.600,00 = \text{€. } 287.728,00$$

VALORE DI “LIQUIDAZIONE”

(deprezzamento lineare – alea)

$$\text{€. } 287.728,00 \times 0,85 = \text{€. } 244.568,80$$

arrotondato a €. 245.000,00 €/duecentoquarantacinquemila

Forlì, 27 luglio 2023

il Perito Estimatore

Geom. Alberto FAROLFI

Allegati:

- Doc. catastale

