

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'- CESENA

Procedura: R.G. N. 013/2024

Liquidazione Giudiziale [REDACTED] di [REDACTED] S.A.S. nonché di [REDACTED] in proprio

Giudice: **Dott.ssa** [REDACTED]

AGGIORNAMENTO

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

SUI BENI IMMOBILI

[REDACTED]
C.F. [REDACTED]

RELAZIONE PERITALE SUI BENI IMMOBILI

PREMESSA

Io sottoscritta Morandi Arch. Elia, libero professionista con studio tecnico in Cesena in Subb. F. Comandini, 50, sono stata incaricata dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Forlì Dott.ssa [REDACTED] di **aggiornare la stima** dei beni immobili di proprietà del sig. [REDACTED] oggetto del concordato R.G. n. 20/2019 del Tribunale di Forlì già depositata il primo dicembre 2020.

Eseguite le formalità di rito e presa visione degli atti di causa ho iniziato la perizia richiesta. Al termine delle operazioni espongo come segue i risultati ai quali sono pervenuta.

BENI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA:

A. **Immobile ad uso produttivo in corso di costruzione** sito in Via Roma, 248 ang. Via Gualchiera a Meldola (FC);

B. [REDACTED]
[REDACTED]

SOPRALLUOGHI

I sopralluoghi per rilevare lo stato attuale dei beni, necessari per aggiornarne la stima, sono stati eseguiti come di seguito elencato:

- **nel fabbricato ad uso produttivo in corso di costruzione**: il 20 settembre 2024 in accordo con i commissari giudiziali del Tribunale di Forlì dott.ssa [REDACTED] e dott.ssa [REDACTED] [REDACTED]
- **nell'abitazione con servizi e nei terreni in loc. Dogheria**: il 21 settembre 2024 alla presenza del proprietario.

A. IMMOBILE PRODUTTIVO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Bene da stimare: **Intera proprietà su immobile ad uso produttivo in corso di costruzione** sito in Via Roma, 248 ang. Via Gualchiera a Meldola (FC).



Vista dall'alto del complesso immobiliare ad uso produttivo (da Google Maps)

A.1. Descrizione dei beni dopo il sopralluogo del 20.09.2024

Rispetto al sopralluogo realizzato nel settembre del 2020 (in occasione della perizia svolta in qualità di CTU nel procedimento di concordato preventivo RG n. 20/2019 del Tribunale di Forlì) l'immobile produttivo in corso di costruzione sito in **Comune di Meldola (FC), in via Roma n. 248 ang. Via della Gualchiera** e composto di un fabbricato polifunzionale articolato in cinque livelli (uno interrato e quattro fuori terra) con un'ampia corte esclusiva e di una cabina elettrica di pertinenza, presenta condizioni di deterioramento che, per la maggior parte, possono essere considerate fisiologiche per una struttura di questo tipo (incompleta e inutilizzata da anni) ma che in alcuni casi presenta anche importanti segni di degrado - sia al piano interrato che a quelli superiori - a causa di ragioni contingenti e specifiche.

Occorre premettere che il nuovo sopralluogo è stato effettuato nei giorni immediatamente successivi la più recente alluvione che ha colpito la Romagna (settembre 2024) e che questa particolare situazione ha fatto emergere alcune criticità che - a parere di chi scrive - possono essere ricondotte in gran parte a un difetto o all'incompletezza dell'impermeabilizzazione della corte centrale dell'edificio (posta al piano terra-rialzato) che ha generato alcune problematiche

rilevabili al piano interrato, nonché alla mancanza di infissi a tutte le numerose aperture dei piani terra e superiori e di alcune zone del piano interrato che permette alle acque meteoriche di penetrare all'interno dell'edificio.

Durante il sopralluogo è stato infatti possibile riscontrare, in particolare al piano interrato della costruzione, svariate macchie di umidità sul soffitto e (in misura minore) sui muri e su alcuni pilastri.

Nello stesso piano sono state riscontrate anche delle vere e proprie pozzanghere di acqua stagnante penetrata, verosimilmente, dal piano superiore a causa dei difetti indicati.

I condotti per gli impianti che, agganciati al soffitto, attraversano tutte le stanze di questo piano presentano segni di ossidazione e di deterioramento evidenti. Lo stesso fenomeno si ritrova nei condotti negli altri piani della struttura.

Oltre a queste forme di degrado se ne trovano anche altre di origine antropica. In particolare degli "scarabocchi" fatti con la bomboletta di vernice sul pavimento di una delle stanze da persone che, evidentemente, hanno trovato il modo di penetrare all'interno dell'edificio in disuso.

I piani superiori presentano solo in alcune zone condizioni di deterioramento (in questi spazi dovute al penetrare dell'acqua piovana dalle aperture prive di infissi) mentre diffusa è l'ossidazione dei condotti già indicata. E' evidente, peraltro, un altro tipo di problematica: all'interno dell'edificio - privo di porte e finestre - ha trovato alloggio una "colonia" piuttosto numerosa di piccioni la cui presenza è testimoniata anche dalle grandi quantità di guano distribuite un po' per tutto l'edificio (in modo particolare nelle due zone a doppio volume - piani terra e mezzanino- destinate a contenere le scale mobili ma anche in genere in gran parte degli ambienti dei piani primo e secondo sottotetto.

La presenza di questi escrementi, portatori di pericolose malattie, comporta la necessità di mettere in preventivo un serio lavoro, eseguito da ditte specializzate, di rimozione dei rifiuti organici e di igienizzazione dello spazio (oltre all'allontanamento dei volatili) preliminare a qualunque intervento si decida di mettere in atto.

Oltre a questo occorre aggiungere all'elenco delle parti degradate alcuni distacchi dell'intonaco dai parapetti del lastrico solare dell'ultimo piano.

La corte esterna dell'edificio inoltre risulta invasa da vegetazione spontanea che potrebbe aver danneggiato la parte di opere e di impianti che vi sono stati realizzati.

In conclusione si può affermare che lo stato di manutenzione attuale del fabbricato, notevolmente peggiorato rispetto a quanto rilevato durante il sopralluogo effettuato per la precedente perizia, incide negativamente sul suo valore di stima che va aggiornato applicando un adeguato coefficiente di decremento.

A titolo esemplificativo si inseriscono di seguito alcune **foto attuali del bene.**



Corte esterna invasa dalla vegetazione spontanea



Infiltrazioni d'acqua all'interno del fabbricato



Infiltrazioni d'acqua all'interno del fabbricato con ristagno sulle pavimentazioni



Infiltrazioni nei condotti, nei solai e lungo i pilastri



Depositi di guano nei pavimenti e sulle scale



Deterioramento degli intonaci sui prospetti e ristagni d'acqua nei terrazzi

A.2 Dati Catastali

Si conferma che all'UTE di Forlì la ditta intestataria degli immobili risulta:

- [redacted] n. a Meldola (FC) 03.08.1952, C.F. [redacted] proprietario per 1/1;

Le unità immobiliari che compongono l'immobile sono censite al:

1. **Catasto Fabbricati** di Forlì, al **Foglio 4** del comune di Meldola con i seguenti mappali e subalterni:

- **fabbricato produttivo in corso di costruzione p.Ila 1209**, Via Roma, 248 piano T Cat. unità collabente derivata da frazionamento e fusione del 12.05.2011;
- **cabina elettrica p.Ila 1294 sub 2** Via Gualchiera, SN, piano T Cat. D/1 R. C. € 40,00.
- **cabina elettrica p.Ila 1294 sub 3** Via Gualchiera, SN, piano T Cat. D/1 R. C. € 56,00.

2. **Catasto Terreni** di Forlì, al **Foglio 4** del comune di Meldola con i seguenti mappali

- **terreno di sedime e corte del fabbricato produttivo part.Ila 1209**, qualità ente urbano, **di ha 2.44.38**;
- **terreno di sedime e corte delle cabine elettriche: part.Ila 1294**, qualità ente urbano, **di ha 0.00.80**.

A.2.1 Nota ai dati Catastali

La nota riguarda le particelle di terreno n. 1170, 1171, 1211 e 1212 di proprietà del sig. Celli non oggetto del precedente concordato.

La **differenza** tra le superfici di proprietà di [redacted] e le superfici oggetto del precedente concordato ammonta a:

ha 2.52.52 - ha 2.45.18 = **ha 0.07.34**

che corrisponde alla somma delle superfici dei mappali esclusi dal concordato.

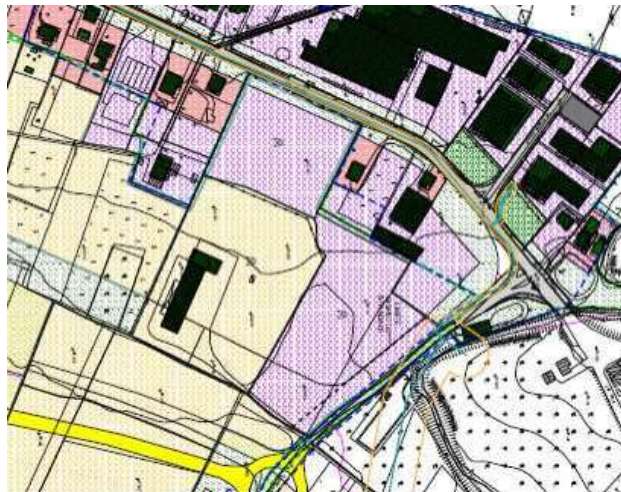
Dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'ufficio edilizia e urbanistica del comune di Meldola, è emerso che **le part.ile 1170, 1171, 1211 e 1212** sono incluse, per convenzioni e accordi intercorsi durante i rilasci dei titoli abilitativi, tra le aree del comparto che **dovranno essere cedute al Comune ed è perciò opportuno, se non indispensabile, includerle tra i beni oggetto del nuovo procedimento e dell'eventuale vendita.**

A.3 Destinazione urbanistica (aggiornamento)

A.3.1. Normativa di riferimento per il progetto approvato

Gli immobili sono stati realizzati secondo quanto previsto dalla **Scheda Normativa - Comparto "Gualchiera" del R.U.E.** - Norme pp. 298-299, **tuttora vigente.**

Le norme prescrivono che il comparto sia attuato con Permesso di Costruire nel rispetto di quanto indicato di seguito, comprese le dotazioni di parcheggi e verde nelle quantità previste al Titolo II delle norme per gli interventi urbanistici preventivi.



Estratto dalla scheda normativa "Comparto Gualchiera"

"Usi e categorie d'intervento ammessi"

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

U 1 Residenza; U 2 Residenza collettiva;

U 5 Esercizi commerciali di vicinato non alimentari, nella misura massima del 15% della SUL complessiva, fino ad un massimo di mq. 250 di SV;

U6.2n Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare tramite POC;

U 8 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento; U 10 Pubblici esercizi nella misura max del 20% della superf. utile compless. dell'intervento; U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese; U 13 Artigianato dei servizi agli automezzi; U 14 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale; U 15 Studi professionali e piccoli uffici in genere; U 16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano; U 21 Attività di interesse comune di tipo civile; U 22 Attività di interesse comune di tipo religioso; U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo; U 40 Attività ricettive alberghiere:

Sono ammessi gli interventi di:

NC = Nuova costruzione; AM = Ampliamento; RI = Ricostruzione; D = Demolizione
MO = Manutenzione Ordinaria; MS = Manutenzione Straordinaria; RC = Restauro e Risanamento conservativo; RE = Ristrutturazione Edilizia; CD = Cambio di destinazione d'uso

Indici e parametri edilizi

I parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:

UT max 0,50 mq./mq.

Q max 60% SF (65% conteggiando le tettoie aperte che consentano le manovre dei mezzi)

H max di ciascun fronte 14,00 mt .

Distanza minima dai confini di proprietà m.5,00

Distanza minima tra gli edifici m. 10,00

Distanza minima dalle strade come indicato in cartografia di progetto di RUE

SP >= 40%

Visuale libera (rispetto ai confini) non inferiore a 0,5

La **destinazione d'uso** del Comparto "Gualchiera" del R.U.E prevede la possibilità di edificazione per immobili avente funzione **artigiano-industriale-commerciale**. Gli esercizi commerciali di vicinato non alimentari sono ammessi nella misura massima del 15% della SUL complessiva, fino ad un massimo di mq 250 di SV"

La nostra Regione ha prescritto ai Comuni, con la L.R. n. 24/2017, di avviare i procedimenti di approvazione di un **nuovo strumento urbanistico** denominato Piano Urbanistico Generale

(**PUG**), in sostituzione di quelli attuali (PSC, RUE, POC e PRG). La legge prevede che il nuovo strumento urbanistico sia adottato o approvato salvaguardando la definizione e l'attuazione degli accordi operativi, dei permessi di costruire convenzionati, degli strumenti attuativi e degli atti negoziali ecc. ma il **comune** di Meldola **non ha ancora iniziato l'iter** di formazione del nuovo piano urbanistico.

E' inoltre possibile negoziare con l'Amministrazione l'inserimento nell'immobile di una struttura media di vendita del settore non alimentare più ampia (nel caso specifico sino a **1500 mq** data la popolazione residente a Meldola < a 10.000 abitanti) in base alle disposizioni regionali e obiettivi ex art 6 D.lgs 114/1998.

A.3.2. Nota per oneri versati al Comune e non restituiti al proprietario

Il sig. [REDACTED] come previsto dallo strumento urbanistico allora vigente (POC), aveva attivato la procedura per poter ricavare nell'immobile ulteriori 2.500,00 mq di superficie di vendita del settore non alimentare (2.500,00 mq perché all'epoca la popolazione di Meldola superava i 10.000 abitanti).

Per ottenere l'aumento di superficie commerciale la proprietà ha pagato, come confermato dai tecnici dell'Ufficio Urbanistica e dal progettista del fabbricato, **oneri di sostenibilità** pari a (€ 80,00 €/mq x 2.421,22 mq) = **€ 200.000,00**.

Il POC prescriveva come modalità di intervento il Permesso di costruire convenzionato fino all'insediamento di strutture di vendita medio-piccole o il PUA nel caso di insediamento di una struttura medio-grande. Nessuna pratica edilizia è stata depositata per realizzare quanto previsto dal POC e il dirigente dell'Ufficio Edilizia e Urbanistica del comune di Meldola mi ha comunicato che i **termini di attuazione** di quanto contenuto nella scheda di assetto n. 38 "Via Gualchiera" **sono scaduti definitivamente ma gli oneri pagati risultano non restituiti.**

A.4 Precedenti edilizi, abitabilità e regolarità edilizia (aggiornamento)

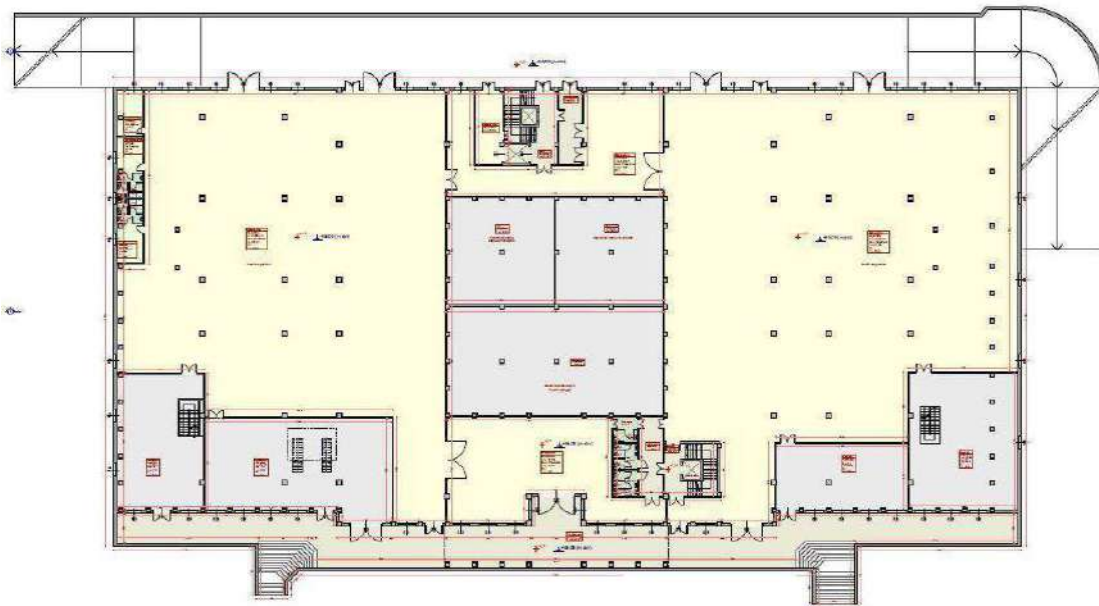
La costruzione del fabbricato di proprietà dei sig. [REDACTED] è stata realizzata con i seguenti titoli edilizi:

1. **Permesso di costruire n. 17/2011 del 09.07.2012** rilasciato previo atto unilaterale d'obbligo

Con le prescrizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e l'obbligo di cessione delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, aree verdi, ecc.) sottoscritto dal sig. ██████████ in data 06.07.2012;

2. **Accertamento di compatibilità paesaggistica P.G.n. 8721 del 21.10.2015** che si è reso necessario per modifiche al progetto autorizzato. La conformità urbanistico-edilizia è stata attestata dal Comune di Meldola in data 29.09.2015 (prot.llo 14.635/2015) e la compatibilità paesaggistica ha ottenuto il parere favorevole dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici (prot.llo 652 del 19.10.2015);
3. **SCIA n. 666 del 21.04.2016** (P.G.n. 6408) **per variante** non sostanziale al Permesso di costruire n. 17/2011 del 09.07.2012;

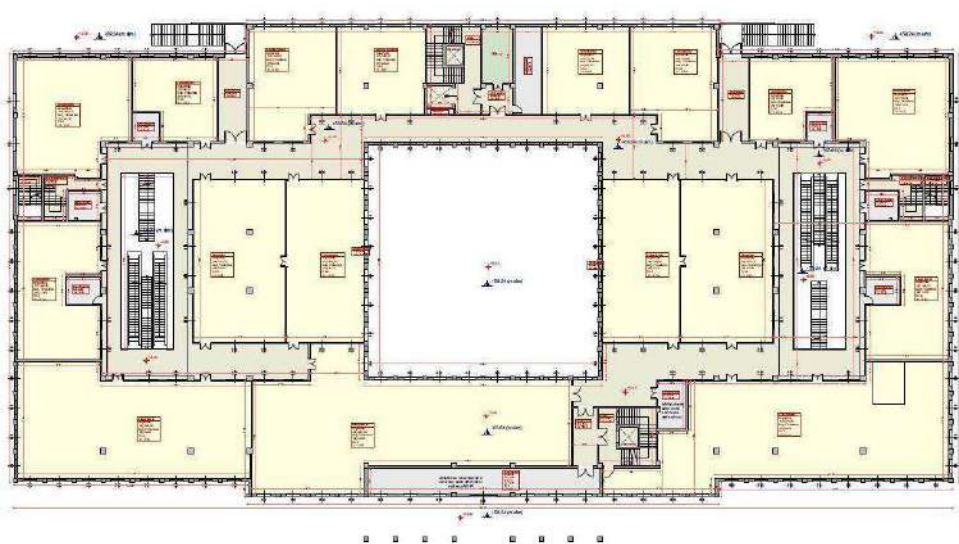
Si riportano di seguito **le tavole del progetto** allegate alla SCIA n. 666/2016.



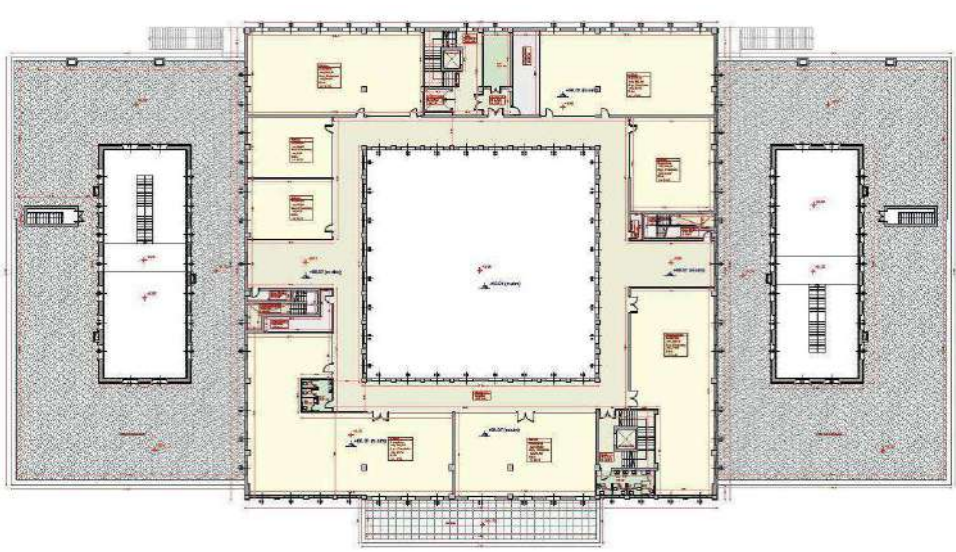
Piano interrato (tav. 2a di progetto allegata alla DIA n. 666 del 21.04.2016)



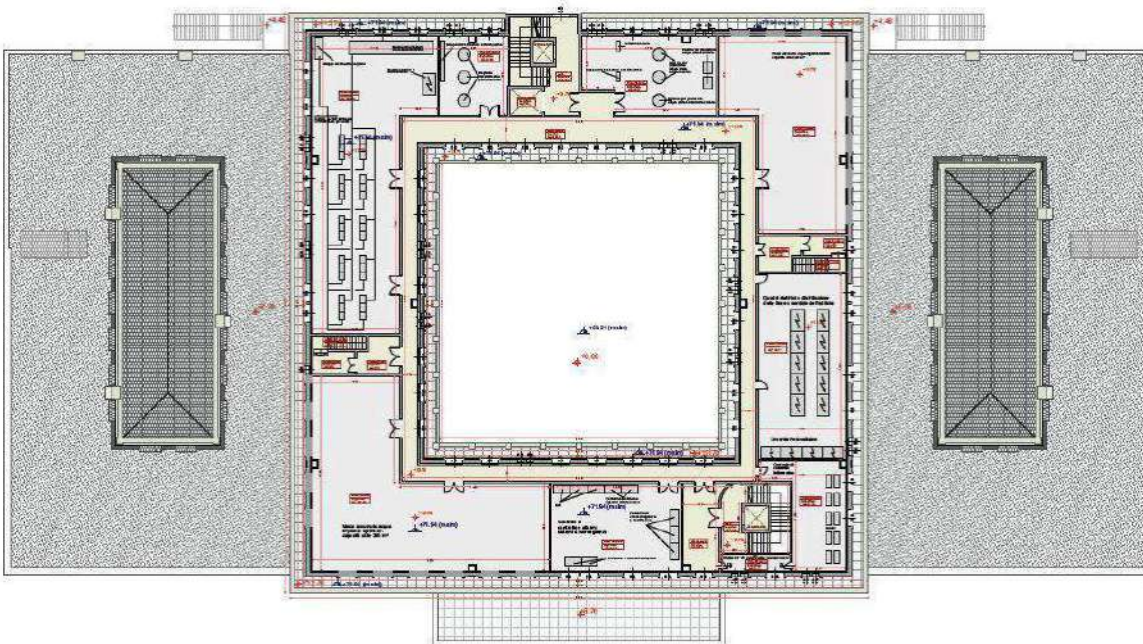
Piano terra (tav. 2b di progetto allegata alla SCIA n. 666 del 21.04.2016)



Piano ammezzato (tav. 2c di progetto allegata alla SCIA n. 666 del 21.04.2016)



Piano primo (tav. 2d di progetto allegata alla SCIA n. 666 del 21.04.2016)



Piano sottotetto (tav. 2e di progetto allegata alla SCIA n. 666 del 21.04.2016)

INDICI DI PROGETTO estratte dalla SCIA n.666/16

	RUE		Progetto autorizzato PDC n.17 - 2011	Variante al PDC n.17 - 2011
Superficie Territoriale		25.252,00	25.252,00	25.252,00
Superficie Fondiaria		21.658,00	21.658,00	21.511,48
Superficie Utile Lorda	50% St	12.626,00	11.863,55	11.447,63
Verde pubblico	10% SUL commerciale	41,70	962,26	54,82
Verde privato	10% St	2.525,20	1.753,14	1.717,40
Superficie permeabile	40% St	10.100,80	12.659,63	10 161,46
<i>di cui:</i>				
aree verdi		1,00	2.715,40	1.772.18
betonella		0,50	4.577,99	10 161,46
stalli verdi		1,00	5.166,44	5 114,29
Parcheggi				
<i>parcheggi pubblici</i>	20mq/100mq SUL	2.318,35	3.550,73	3 188,44
<i>n. stalli da cedere</i>		92,73	126,00	123,00
<i>Parcheggi privati</i>	25mq/60 mq SUL	4.829,89	5.726,89	9.350,00
<i>n. stalli privati</i>		193,20	380,00	374,00
<i>50% di uso comune</i>		96,60	190,00	187,00
SQ		5.166,83	5.166,83	5.119,25
Q max		0,60 SF	0,239	0,236
H max di ciascun fronte		14,00	12,75	12,70
VL		> 0,50	0,70	0,70

4. **Ultimazione lavori e collaudo delle opere strutturali del 02.02.2017** relative all'Autorizzazione Sismica n. A143/11 P.G.n. 12030 del 07.11.2011, determinazione n.549 del 06.12.2011 e succ. Variante non sostanziale P.G.n. 2064 del 27.08.2015 e Autorizzazione

Sismica n. A003/17 P.G.n. 3474 ID SIS 2798 del 27.01.2017, determinazione n. 226 del 14.03.2017;

5. **Proroghe dei termini di ultimazione lavori** del Permesso di costruire n. 17/2011 del 21.06.2017 e del 10.07.2020 (P.G.n. 11.503) e del 12.05.2023 (P.G.n. 8.511/2023) per tre anni. **Il termine di scadenza attuale per l'ultimazione dei lavori oggetto del Permesso di costruire n. 17/2011 e successive varianti è il 10.07.2026.**

A.4.1 Conformità edilizia dello stato di fatto ai progetti autorizzati

Durante la realizzazione dei lavori sono state eseguite modifiche rispetto ai progetti allegati alle pratiche edilizie depositate ma, dall'esame di massima eseguito durante i sopralluoghi (misure a campione e controllo dei divisori interni a vista), pare si tratti soprattutto di modifiche alla distribuzione degli ambienti interni. Per questo tipo di modifiche al progetto è necessario predisporre una pratica edilizia in **variante in corso d'opera**.

A.5 Aggiornamento stima del bene

Nella ri-valutazione dell'immobile oltre alle alterazioni "fisiche" (positive o negative che siano) occorre però tener conto anche di valutazioni di tipo commerciale. Quello degli outlet è, infatti, un mercato molto particolare: circoscritto nei numeri (in Italia ne esistono attualmente 25 di dimensioni piuttosto rilevanti) e agito da pochi gruppi - sia nazionali che multinazionali - molto specializzati, che in genere assommano le competenze progettuali/costruttive a quelle commerciali (affitto degli spazi). Dopo il periodo della pandemia - durante la quale si è imposto, necessariamente, il commercio on line - si segnala l'affermazione progressiva di un modello di outlet ibrido dove vendite on line e on site si compendiano reciprocamente e dove la componente "fisica" del punto vendita assume sempre più il carattere di *destinazione*, ossia di luogo che assomma le funzioni di shopping a quelle di ristorazione e di intrattenimento. Prefigura cioè un tipo di spazio dove l'utente può trascorrere l'intera giornata dividendosi tra le diverse attività. Di conseguenza il **"Mall" di Meldola**, con il trascorrere del tempo, oltre ad invecchiare materialmente risulta anche sempre più **obsoleto dal punto di vista commerciale**, riducendo di conseguenza il proprio valore economico.

Calcolo del valore di stima attuale

Il valore finale del complesso immobiliare indicato nella perizia immobiliare depositata per il concordato preventivo RG n. 20/19 ammontava a € 9.423.000,00 per una superficie commerciale di mq 15.779,16. Questa valutazione era il risultato della comparazione dei valori derivati da due differenti metodi di stima.

La nuova stima tiene in considerazione la valutazione iniziale, quanto rilevato durante l'ultimo sopralluogo e dell'attuale orientamento del mercato degli outlet, in particolare:

- dell'aumento della vetustà del complesso immobiliare;
- di tutte le problematiche illustrate nei paragrafi precedenti relative al degrado fisico causato dalle infiltrazioni d'acqua, dalla mancanza della maggior parte di infissi e dall'abbandono dei luoghi;
- del rischio biologico dovuto alla presenza di una nutrita colonia di piccioni e di un considerevole quantità di loro escrementi;
- dell'obsolescenza commerciale del modello di outlet in costruzione,

applicando al valore precedentemente calcolato il coefficiente di diminuzione di 0,70.

Il valore di stima finale del complesso immobiliare risulta:

€ 9.423.000,00 x 0,70 = € 6.526.100,00 arrotondato a **€ 6.526.000,00.**

(Euro seimilionicinquecentoventiseimila)

B. [REDACTED]

RIEPILOGO VALORI COMMERCIALI

A. Intera proprietà di immobile in corso di costruzione ad uso

produttivo sito in Via Roma, 248 ang. Gualchiera a Meldola (FC) € 6.526.000,00

B. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

VALORE PER PRONTO REALIZZO

In caso di vendita per un pronto realizzo, è necessario applicare a quanto sin qui calcolato un **coefficiente di diminuzione del 25%**:

A. Intera proprietà di immobile in corso di costruzione ad uso

produttivo sito in Via Roma, 248 ang. Gualchiera a Meldola (FC)

€ 6.526.000,00 – 25% = 4.894.500,00

€ 4.894.500,00

B. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

PARTICELLE DA CEDERE AL COMUNE DI MELDOLA

Le **particelle da cedere al Comune** (mappali 1170, 1171, 1211 e 1212), già occupate in gran parte da strada pubblica, non hanno valore monetario e sono quindi **stimate zero euro**.

NOTE ALLA RELAZIONE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso i beni in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente o con la collaborazione di ausiliari gli immobili

oggetto di stima;

- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale è stato redatto.

Lì, 28 ottobre 2024

L'Esperto Stimatore

Arch, Elia Morandi