

TRIBUNALE DI FORLI'
SECONDA SOTTOSEZIONE CIVILE
PROCEDURE CONCORSUALI

L.G. 44/2025 OIKOS INVEST S.rl.

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Cecilia BRANCA

Curatore: Dott. Antonio GAIANI

RELAZIONE PERITALE CON STIMA IMMOBILIARE



*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena via Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella18@gmail.com
Tel. 0547/301344*

Il sottoscritto Zanella geom. Roberto (CF: ZNLRRT50T18C573E), con studio professionale sito in Cesena, Via Giordano Bruno n. 160, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena al n°1008, facendo seguito all'incarico conferitogli dal Dott. Antonio Gaiani in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale L.G. 44/2025 del Tribunale di Forlì della società OIKOS INVEST S.r.l. espone:

- Oggetto dell'incarico: Procedere a redigere una relazione con "Giudizio di Stima" dei beni immobili di seguito indicati:

"Immobile industriale sito in Comune di Cesenatico (FC), via Delle Querce, 1, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 17, Particella 561, Sub. 11, categoria D/7",

il tutto in capo alla ditta catastale OIKOS INVEST S.R.L. con sede in Gatteo, P.Iva e C.F.: 03613360407, proprietà per 1/1.

- QUESITI

1) *identifichi esattamente i beni oggetto della stima, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie;*

2) *verifichi la proprietà dei beni e l'esatta loro provenienza;*

3) *accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli od oneri, controllando direttamente i registri immobiliari.*

4) *prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili...;*

5) *riferisca sullo stato di possesso degli immobili;*

6) *provveda a verificare la destinazione urbanistica dei terreni con l'acquisizione del CDU, e verificare l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d.lgs. n. 42/04, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili;*

7) *per i fabbricati, verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità edilizia ed*

urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in mancanza di tali documenti, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.

8) in caso di opere abusive, proceda, l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d. P.R. n.380/01, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria; specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

9) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica;

10) proceda alla stima dei singoli beni, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso;

11) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco....) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani);

12) precisi se gli immobili siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o

accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc..;

- PREMESSA.

Operazioni peritali eseguite:

- visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto, con acquisizione delle planimetrie catastali degli immobili con estratti di mappa dei terreni;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso il Comune di Cesenatico, al fine di acquisire i dati amministrativi degli immobili per la verifica della loro regolarità;
- Sopralluogo con rilievo fotografico eseguito in data 25/03/2026.

- 1.0) “*identifichi esattamente i beni oggetto della stima, con precisazione dei confini e dei.. omissis..*”.

Lotto Unico

Composto da intera proprietà di un fabbricato ad uso industriale, sito nel Comune di Cesenatico, via Delle Quercie, 1, che comprende un deposito che si estende al piano terra, con servizi e cabina elettrica in corpo staccato.

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure eseguite in data 06/02/2026 (All.to “1”).

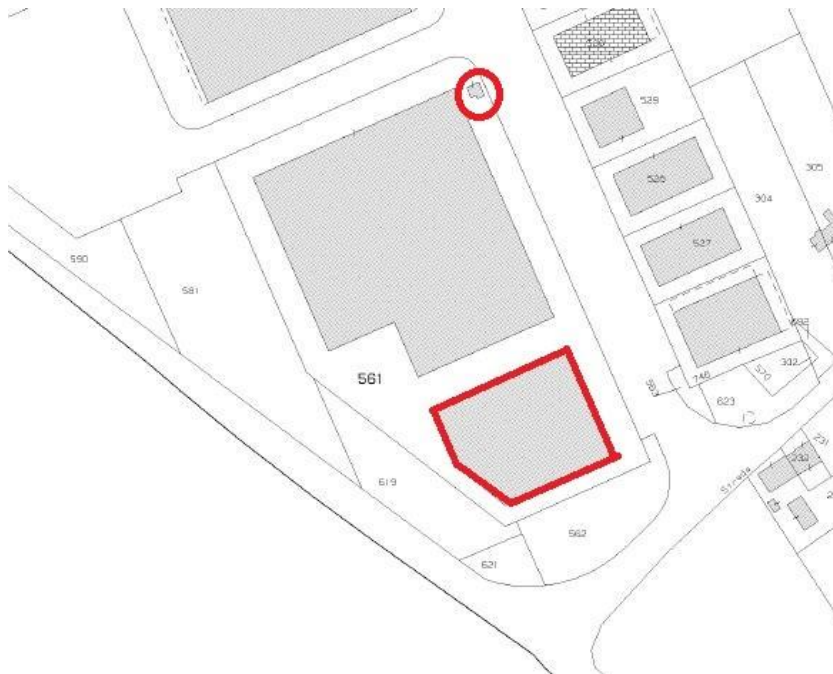
- al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesenatico, **al Foglio 17,**
- **Particella 561, sub. 11,** Cat. D/7, rendita catastale €. 9.500,00;
- **Particella 561, sub. 1,** Cat. D/1, rendita catastale €. 165,27;

In capo alla ditta catastale: OIKOS INVEST S.R.L. con sede in via Gatteo, (FC), Partita IVA/C.F.:03613360407.

Terreno comune di sedime e pertinenziale al Foglio 17, particella 561 di mq. 12.469, di cui una parte di pertinenza esclusiva:

CONFINI

La proprietà immobiliare confina con la via San Pellegrino, la via Delle Quercie, Via Dei Girasoli, salvo altri.



DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile si trova in una farzione del Comune di Cesenatico, denominata Villata, facilmente raggiungibile dalla strada che collega Cesena a Cesenatico.

Si tratta di una zona a prevalente vocazione agricola, con l'insediamento di una zona a carattere artigianale.



Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena via Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella18@gmail.com
Tel. 0547/301344

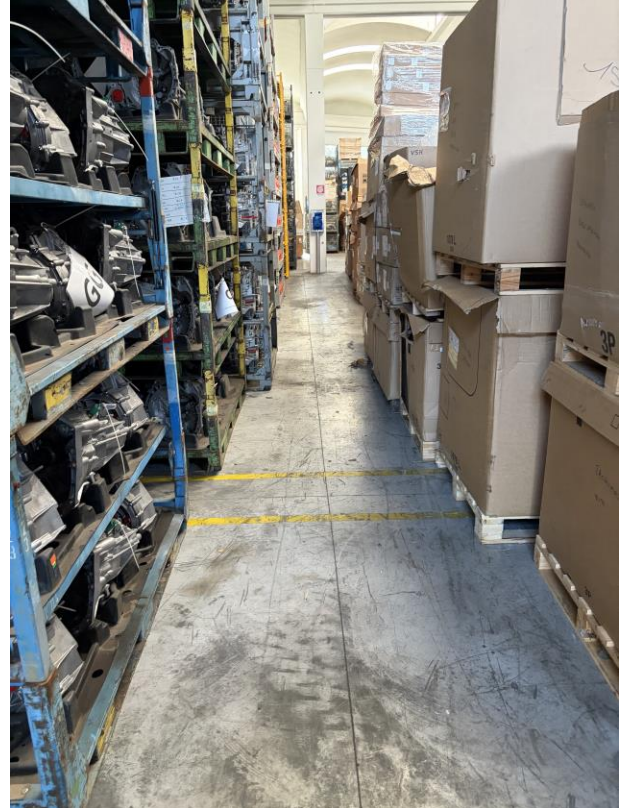
DESCRIZIONE DELL'UNITA'

Si tratta di un fabbricato artigianale avente una struttura con pilastri in c.a. tamponati con pannelli prefabbricati esternamente finiti con ghiaia lavata. Portoni a libro coibentati, finestre in alluminio. Copertura a copponi prefabbricati. Internamente è stata ricavata un'area adibita ad uffici con relativi servizi.



*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena via Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella18@gmail.com
Tel. 0547/301344*

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo, con la sola eccezione dello spigolo del lato Sud/Ovest, che presenta una rottura. I materiali sono quelli tipici dei fabbricati industriali, con la pavimentazione in cemento liscio a spolvero, la zona uffici con pavimenti in ceramica, i bagni completi di vasi.



L'immobile dispone di tutti gli impianti a norma.

Le unità immobiliari sopra descritte dispongono anche di un'area cortilizia di pertinenza, su tre lati del fabbricato.

L'area di tutto il lotto è recintata con righiera metallica su basamento in cemento.

La pavimentazione dell'area risulta asfaltata.

- **CABINA ELETTRICA** (Part. 561 Sub. 1).

Si tratta di un manufatto prefabbricato in corpo staccato, censito con il Sub.1 della Particella 561, che alimenta sia il capannone oggetto della presente valutazione, sia il capannone adiacente, che si trova all'interno dell'area comune.



- 2.0) *“Verifichi la proprietà dei beni e l’esatta loro provenienza .. omissis..”.*

ATTO DI PROVENIENZA

* Con Verbale d’ Assemblea del Notaio Porfiri del 19/10/2017 Rep. 10.228/4527 la società OIKOS Group s.r.l. con sede in Gatteo diviene OIKOS Invest s.r.l. con sede in Gatteo e, fra gli altri, è proprietaria dei beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 17 Particella 561 (ex sub. 11, catg. F/3) oltre al terreno di sedime e di pertinenza censito al Catasto Terreni del Comune di Gatteo al Foglio 2 Particella 561, Ente Urbano di mq. 12.469.

Registrazione a Cesena il 23/10/2017 n. 7.643 Serie 1T. ([vedi All.to “2”](#))

STORIA CATASTALE

- Catasto Terreni -

- **Particella 14**, dall’impianto meccanografico del 1975 di mq. 68.672, con frazionamento del 04/11/1998 n. 305.3/1998, in atti dal 05/11/1998, si sopprime e, fra le altre, si crea la particella 561 di mq. 7.499.

- **Particella 561** di mq. 7.499 con variazione del 28/08/2000, Pratica n. 153911 in atti dal 28/08/2000 n. 3025.1/2000, diventa di mq. 12.469;

- Particella **561** con Tipo Mappale del 28/08/2000 n. 3025.1/2000, diviene l’attuale Ente Urbano di mq. 12.469;

-Catasto Fabbricati-

- **Particella 561 sub. 9**, catg. F/3, con frazionamento e fusione del 12/06/2014, Praticca n. FO0061318 in atti dal 12/06/2014 (n. 17.194.1/2014); con successiva Variazione del 24/05/2016, pratica n. FO0046013 in atti dal 25/05/2016 per divisione-ultimazione di fabbricato urbano varia in **561 Sub. 11**, catg. F/3 (n. 16736/2016); con ulteriore variazione per Ultimazione di Fabbricato Urbano del 15/01/2020, Pratica n. FO 0003149 in atti dal 15/01/2020 (n. 1279.1/2020), viene censita la Particella **561 Sub. 11**, categoria D/7, rendita €. 7.702,58.

Variazione di classamento la **Particella 61, sub. 11** di categoria D/7, rendita 9.500,00.

- **Particella 561 sub. 1**, catg. D/1, rendita €. 165,27, viene censita con costituzione del 22/09/2000, Pratica n. 181044 in atti dal 22/09/2000 (n. 1516.1/2000);

- Variazione toponomastica del 14/10/2014, Pratica n. FO 0123352 in atti dal 14/10/2014 (n. 49.897.1/2014), per cambio della via.

- **3.0) “Accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ..omissis..”.**

Si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome della “Oikos Invest Srl” ([All.to “3”](#)) e per immobili ([All.to “4”](#)).

Dalle ispezioni eseguite sono state accertate le seguenti formalità pregiudizievoli (trascrizioni a favore e contro e iscrizioni) riguardante il bene.

Trascrizioni a favore

- Atto di compravendita del Notaio Antonio Porfiri di Cesena del 19/12/1998 Rep. 135508, con il quale la società SAPRO Spa vendeva alla società OIKOS Srl con sede in Cesenatico, terreno sito in Comune di Cesenatico località Villalta, via San Pellegrino identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 17, particella 561 di mq. 7.499 (Catastali) Part. 585 di mq. 49 (catastali) e part. 618 di mq. 4.921 (Catastali).

Trascritto a Forlì il 09/01/1999 Art. 258. ([vedi All.to “5”](#)).

Alla sezione “D”- ulteriori informazioni- Si fa riferimento alla convenzione stipulata fra

il Comune di Cesenatico e la Società venditrice del notaio Antonio Porfiri del 04/12/1998 rep. 135.078, trascritta a Forlì il 12/12/1998 Art. 10.350.

- Atto per trasferimento Sede Sociale del Notaio Antonio Porfiri di Cesena del 20/01/2005 Rep. 190749/36162.

Trascritto a Forlì il 10/03/2005 Art. 2.856. (vedi All.to “6”)

- Atto Scissione di Srl mediante assegnazione di parte del patrimonio a due nuove società, Notaio Antonio Porfiri di Cesena del 29/09/2006 Rep. 198652/39470, i beni passano alla OIKOS REAL ESTATE Srl.

Trascritto a Forlì il 28/10/2006 Art. 13.239 (All. “7”)

- Atto di Fusione di società per incorporazione del notaio Antonio Porfiri del 10/10/20217, rep. 232561/57396, con il quale la società OIKOS Real Estate Srl si fonde con la società OIKOS Group Srl, acquisendi i beni siti in Comune di Cesenatico al Foglio 17 del Catasto Fabbricati con la Particella 561, Sub.ni 1-11-12-13-14 e 15, oltre al terreno distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 17, con il Mappale 561 di mq. 12.469

Trascritta a Forlì il 12/10/2017 Art. 10.395 (All. “8”)

Trascrizioni contro

- Sentenza di Apertura di Liquidazione Giudiziale del Tribunale di Forlì del 23/09/2025 Rep. 101/2025 favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale di Oikos Invest s.r.l., avente ad oggetto la quota di 1/1 di piena proprietà, fra gli altri, gli immobili siti in Comune di Cesenatico, identificati al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio 17 Particella 561 Subb. 11 e 1.

Trascritta a Forlì il 05/11/2025 Art. 14.322. (All.to “9”).

- Scrittura privata del notaio Porfiri Antonio del 09/10/2001, rep. 165.115, a favore della ENEL Distribuzione Spa, con sede in Roma, per il diritto di SERVITU’ di Elettrodotta, contro la OIKOS Srl con sede in Cesenatico, gravante sull’immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 17, particella 561 sub. 1/par e

particella 561 (Ente Urbano).

Trascritta a Forlì il 30/10/2001 Art. 11.478 ([All.to 10](#)).

Iscrizioni contro

- Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Forlì del 09/05/2024, rep. 91, a favore di Antonelli Alessandro contro OIKOS INVEST Srl, per un importo di €. 50.000,00 a fronte di un capitale di €. 26.922,98, gravante i beni censiti al Catasto Fabbricati, fra gli altri, del Comune di Cesenatico al Foglio 17, Particella 561 sub. 11.

Iscritta a Forlì il 16/01/2025 Art. 120 ([All to "11"](#))

- Ipoteca Concessione Amministrativa derivante da avviso di accertamento esecutivo per entrate di Enti Locali della SORIT Società e Servizi e Riscossioni del 24/07/2025, rep. 1346, per un importo di €. 1.054.371,50, contro OIKOS INVEST Srl, gravanti sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati, fra gli altri, del Comune di Cesenatico al Foglio 17, Particella 561 sub.ni 1, e 11.

Iscritta a Forlì il 30/07/2025 Art. 2.582. ([All.to "12"](#))

- Ipoteca volontaria a garanzia di concessione di mutuo del 12/12/2005, rep. 19.5362/37981, per un importo di €. 4.375.000,00 a fronte di un capitale di €. 2.500.000,00, contro OIKOS Srl con sede in Gatteo, a favore di Banca Intesa Mediocredit Spa, gravanti sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati, fra gli altri, del Comune di Cesenatico al Foglio 17, Particella 561 sub.ni 1 e 2, e al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al Foglio 17, Particella 561 (Ente Urbano di mq. 12.469)

Iscritta a Forlì il 15/12/2005 Art. 7267.

Annotazione relativa all'ipoteca per restrizione di beni, del 12/12/2017 relativa ai beni censiti al Foglio 17, Particella 561 subb.ni 1-12-13-14-15.

Iscritta a Forlì, art. 3932 del 12/12/2017.

- Ipoteca in rinnovazione a garanzia di mutuo del 12/12/2005, rep. 19.5362/37981, per un importo di €. 4.375.000,00 a fronte di un capitale di €. 2.500.000,00, contro OIKOS Srl con sede in Gatteo, a favore di Banca Intesa Mediocredit Spa, sui beni censiti al

Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 17, Particella 561 sub. 11 e 2 oltre alla particella 561 (Ente Urbano di mq. 12.469).

Iscritta a Forlì il 09/10/2025 Art. 3384. ([All.to “13”](#))

- 4.0) “Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili ...”.

Si è provveduto a richiedere presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì- Sezione Catasto-copia delle planimetrie del fabbricato e copia dell’estratto di mappa per il terreno di sedime e di pertinenza (vedi [All.to “1”](#)).

- 5.0) “riferisca sullo stato di possesso degli immobili ,omissis..”

L’immobile alla data della presente relazione era utilizzato dalla società Pagliarani Stefano Srl, come da regolare Contratto di Locazione del 01/10/2019, con decorrenza dal 01/01/2020 per la durata di sei anni rinnovati tacitamente. Il contratto prevede un canone, dopo il primo anno, di €. 66.000,00 annui pagati mensilmente con rate di €. 5.500,00 ([All.to “14”](#)).

- 6.0) “provveda a verificare la destinazione urbanistica dei terreni con l’acquisizione del CDU ..”

Trattandosi di unità immobiliare, non è stata richiesta nessuna certificazione del tipo indicato. Verrà richiesto nel caso necessario.

-7.0) “.. per i fabbricati, verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.;

Dai documenti forniti dal Comune di Cesenatico ([all.ti 15.a.b.c](#)) il fabbricato è stato oggetto di:

- Domanda di Permesso di Costruire, Pratica n. 202/2003, Prot. 17945 del 01/08/2003 per costruzione di fabbricato artigianale produttivo, ;

- Permesso di Costruire n. 183 del 28/11/2005, pratica n. 181 del 23/08/2005, per la realizzazione di due capannoni artigianali nella zona produttiva D3 Villata (Foglio 17 part. 561);

DIA n° 674 del 12/09/2006, prot. 22665 progetto di realizzazione di recinzione;

DIA n° 509 del 20/07/2009, Prot. 21534 per completamento lavori del P.d.C. n° 183 del 28/11/2005,

- DIA n° 58 del 03/02/2010 Prot. 3115 in variante sostanziale a DIA del 15/07/2009
- Permesso di Costruire n. 60 del 16/09/2010, pratica n. 135 del 20/11/2009, prot. 33907/09, per ristrutturazione edilizia per creazione di nuove unità immobiliari, in capannone artigianale sito in Via Delle Querce (Foglio 17 Part. 561);
- Fine lavori parziale prot. 2987/2010, con riferimento al PdC n. 183 del 28/11/2005 e DIA del 15/07/2009 e DIA del 03/02/2010;
- SCIA n° 72/ 2012 (Sismica) – n° 387/2012 del 03/10/2012 per opere di manutenzione straordinaria;
- SCIA n° 387 del 03/10/2012, prot. 28726 in variante al P.D.C. 183/2005- DIA 509/2009 – DIA 58/2010 e DIA 3115/2010 per opere di manutenzione straordinaria;
- SCIA n° 66 del 26/02/2014, prot. 6657 in variante al P.D.C. 60/10 del 16/09/2010 per opere di manutenzione straordinaria;
- SCIA n° 215 del 11/06/2014, prot. 19402 in variante al P.D.C. 60/10 e SCIA 66/14, per opere di manutenzione straordinaria;
- Comunicazione di fine lavori parziale riferita al sub. 6 (Non nostro);
- SCIA n° 136 del 18/05/2016, prot. 17561, completamento opere PC n. 60/10 del e SCIA 387/12 e successive;
- SCIA n° 147 del 27/05/2016, prot. 18823 in variante al P.D.C. 60/10 – SCIA 387/12 – SCIA 66/14 – SCIA 136/16 e SCIA 215/14, per opere di manutenzione straordinaria;
- SCIA n° 11 del 12/01/2018, prot. 1443, in variante in corso d’opera alla SCIA 136/2016 – PC 60/10 – SCIA 387/12 – SCIA 66/14 e SCIA 215/14 del 16/09/2010 per opere di manutenzione straordinaria e cambio di intestazione;
- SCIA n° 344 del 03/12/2019, per Variante in corso d’opera SCIA 136/2016 (Riferita al sub. 11);
- SCEA n. 13/2020 del 08/01/2020, (Riferita al Sub. 11):

- Le pratiche sono corredate della documentazione sismica (A7/2018, prot- 2209 del 17/01/2018 – Autorizzazione sismica opere di manutenzione).

- Si segnala inoltre l'esistenza di una Servitù a favore dell'ENEL ([all.to 10](#)).

- 8.0) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6.6.2001 n° 380, ..omissis..;

Sulla base di quanto rilevato durante il sopralluogo, raffrontato con la documentazione Comunale sopra descritta, non sono stati accertate difformità significative da segnalare, anche se non è possibile, stante la complessa materia edilizia ed urbanistica, sismica, dare una valutazione definitiva sullo stato dell'immobile, senza un confronto con un Tecnico Comunale, non potendo escludere che non si presenti, al momento della presentazione della pratica, un diverso inquadramento delle procedure da parte degli Enti preposti.

Eventuali piccole discrepanze riscontrabili nelle misurazioni interne non possono in alcun modo essere ricondotte a tolleranze sismiche o a tolleranze progettuali previste dalla normativa vigente. Tali differenze costituiscono variazioni ordinarie, fisiologiche e riconducibili esclusivamente alle modalità esecutive di realizzazione dell'opera, alle tecniche di rilievo materiale adottate e non assumono pertanto rilevanza strutturale.

Le eventuali difformità dovranno essere oggetto di valutazione a cura del nuovo proprietario presso gli enti preposti e potrà, ricorrendone le condizioni di Legge, accedere ad eventuali sanatorie ai sensi del T.U. di cui al DPR n. 380/2001 e della Legge 47/85 e successive modificazioni o, in subordine, procedere al ripristino dello stato dei luoghi.

Le planimetrie catastali attuali depositate presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Catasto Fabbricati, risultavano corrispondenti allo stato di fatto rilevato e non presentano la necessità di variazioni, pertanto non ci sono motivi che impediscano la vendita.

– 9.0) ..verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione della certificazione energetica, ..omissis..;

Da verifiche presso il portale della Regione Emilia Romagna, non risultano depositate certificazioni energetiche (APE), relative agli immobili sopra indicati, pertanto si è provveduto a dare incarico ad un certificatore qualificato, il quale ha redatto una dichiarazione di esclusione dall'obbligo ([all.to 16](#)).

-10.0) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria ... omissis;

L'immobile rientrante nel presente lotto è regolarmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico.

-11.0) Proceda alla stima dei singoli beni.”.

- Consistenza commerciale (Si procede con il calcolo della superficie convenzionale in base alle destinazioni Norme UNI 15733).

La superficie del fabbricato è stata desunta dagli elaborati grafici, calcolate al lordo dei muri.

- Particella 561, sub. 11,

- Deposito (compreso servizi) Mq. 1.832,00

- Cabina elettrica (**Part. 561, sub. 1**) Mq. 18,70

- Valutazione.

Come è noto, sotto il profilo estimativo, normalmente il valore di un bene è influenzato dalle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, cioè dall'ubicazione, dall'accessibilità, dalle caratteristiche costruttive, dalle destinazioni d'uso compatibili, ecc, già ampiamente esposte nei paragrafi precedenti.

Data di riferimento per la valutazione Marzo 2026.

Per quanto riguarda la vetustà, si terrà conto degli elementi accertabili dai documenti forniti e dagli elementi verificati con il sopralluogo.

- Valutazioni del fabbricato con costo di costruzione e deprezzamento

Il costo di costruzione risulta diverso a seconda delle destinazioni e delle finiture, e varia da un minimo di €. 200,00 ad un massimo di €. 500,00 €. /mq. per

strutture con altezza interna superiore ai metri 6.00.

AI Overview

Il costo di un capannone di 1000 mq può variare notevolmente, ma si aggira indicativamente **tra i 200.000 € e i 500.000 €**, considerando i materiali, le finiture e la complessità della struttura. Il costo totale dipende da molti fattori, tra cui il tipo di struttura (prefabbricata in cemento/acciaio, in muratura), l'isolamento termico/acustico, gli impianti, le finiture interne e gli eventuali accessori. [e](#)

Valori OMI

Comune: CESENATICO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE DI CESENATICO: CANNUCCETO, VILLALTA, BAGNAR

Codice di zona: R2

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni tipici	NORMALE	435	590
Laboratori	NORMALE	480	660

Media valori massimi riferibili al nostro bene (Tenuto conto dell'affitto in essere) - $(€. 500,00 + €. 590,00)/2 = €. 545,00/mq.$

Per la nostra stima si deve fare riferimento alla tipologia del capannone presente, con struttura portante in pilastri in c.a., tamponamenti in muratura e copertura con copponi, con una superficie di circa mq. 1.800.

Per quanto riguarda il calcolo del coefficiente di deprezzamento, lo scrivente intende adottare la formula dell'Unione Europea degli Esperti Economici Contabili e Finanziari:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

Dove A: è uguale a 15 anni in rapporto con l'età media della durata dell'immobile.

$$\frac{(25 + 20)^2}{140} - 2,86 = \frac{2.025}{140} - 2,86 = 14,46 - 2,86 = 11,60 \%$$

I costi medi di costruzione a nuovo, sopra indicati come da informazioni assunte anche presso ditte costruttrici, tenuto conto della superficie complessiva, della tipologia dell'immobile e dell'altezza, consistono:

- per fabbricati industriali di medie dimensioni (Media dei valori) €. **545,00** al mq. (capannoni finiti).

Per cui avremo:

- Costo di costruzione a nuovo capannone:

Mq. 1.832 * €/mq. 545,00 = €. 998.440,00.

- Valore in base alla vetustà:

€. 998.440,00 – 11,60 %.(coeff. deprezzamento) = €. **882.620,96**.

- Decurtazioni:

- Stima spese di manutenzione ordinarie e straordinarie che necessita la parte del capannone (manutenzione della copertura, sistemazioni interne, pavimenti ecc).

Considerando la vita media dell'attuale capannone, si ritiene adeguata una spesa per la manutenzione pari al 5% - (€. 882.620,96 – 5%) = €. **838.489,91**

Valore venale dell'immobile nello stato d'uso attuale:

- - **Valutazione dell'area di sedime e pertinenza del fabbricato**

Il fattore produttivo costituito dal suolo esplica una sua utilità nel tempo indipendentemente dalla vita utile del complesso industriale, né d'altra parte, può verificarsi un deprezzamento delle aree, per cui i costi storici di acquisizione hanno, in genere, un'importanza marginale ai fini della determinazione del loro valore attuale.

Il valore di un'area a destinazione polifunzionale simile a quella oggetto di stima è influenzato soprattutto dalla sua ubicazione e quindi dalla sua accessibilità e dal contesto urbanistico circostante.

Le aree particolarmente ricercate appaiono quelle latitanti i nastri stradali, la vicinanza agli svincoli Autostradali o quelle inserite in complessi commerciali

completamente urbanizzate con facilità di accesso a tutti i servizi (banche, uffici Postali, ecc), il cui prezzo, come accertato mediante una indagine di mercato in loco, si aggira intorno da €. 50,00 al mq. a €. 90,00 al mq. per le aree già urbanizzate.

Fatte le dovute considerazioni:

- a) i fabbricati industriali, già realizzati ed in grado di funzionare, riducono i costi complementari all'edificazione (oneri del rilascio di Concessione, spese tecniche ecc.);
- b) la flessibilità d'uso e di destinazione fa sì che sia di adattabilità immediata rispetto esigenze diverse.
- c) l'indice di fabbricabilità dell'area sfruttato completamente.

Alla luce di quanto accertato si ritiene equo assumere il valore minimo pari a Euro 50.00 per metro quadrato, per l'area da stimare:

- | | |
|--|----------------------|
| - V.= mq. 2.900 (catastali) * €/mq. 50,00 = | €. 145.000,00 |
| - Aumento per lo stato dell'area: | |
| - Aumento per lo stato dell'area (vedi pav.e recinzione) | €. 40.000,00 |
| - CABINA Enel a forfait | €. 10.000,00 |

Valore complessivo dell'intero compendio

(€. 838.489,91 + €. 145.000,00 + €. 40.000,00 + €. 10.000,00)= **€. 1.033.489,90**

Il valore tiene conto delle parti comuni, in particolare dell'area di pertinenza e di sedime.

-12.0) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, ..omissis..”

Intera proprietà di un fabbricato artigianale/industriale, con piccola zona uffici e servizi, con area esclusiva su tre lati, posto in via Delle Querce n. 1, Comune di Cesenatico, avente una struttura di pilastri in cemento armato con tamponature in pannelli prefabbricati esternamente finiti con ghiaia lavata, edificato negli anni 2005/2010.

Le finiture si possono riassumere in infissi in alluminio con taglio termico, portoni in ferro, bagno completi di tutti i vasi con pareti parzialmente rivestite, pavimentazione in

cemento a spolvero. L'immobile dispone di tutti gli impianti.

Terreno scoperto di pertinenza esclusiva circa mq. 1.100.

Valore complessivo dell'intero compendio €1.033.489,90.

Il valore tiene conto delle parti comuni, in particolare dell'area di pertinenza e di sedime.

Si segnala la presenza di una Servitù a favore dell'ENEL ([Vedi all.to 10](#))

- Valore di pronto realizzo -

I valori sopra indicati esprimono una stima basata sulla possibilità di vendita in condizioni di normalità di mercato (Possibilità di trattativa diretta con uno o più interessati, avendo tempi non brevi a disposizione). Nel caso si debba procedere con una vendita in tempi brevi (6/12 mesi), e tenuto conto che la vendita non prevede alcuna garanzia, si ritiene adeguata una riduzione del valore complessivo del 15%.

- Note:

- * Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;
- * Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;
- * Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;
- * Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti forniti dal Comune di Cesenatico;
- * L'esperto non ha nessun interesse verso il bene in questione e quanto descritto risulta dalle verifiche fatte.
- * L'esperto ha redatto la relazione al meglio delle proprie conoscenze.

* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

* La presente relazione non ha valore di Conformità Urbanistica Catastale degli immobili.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cesena, lì 15/04/2026

Il Perito Stimatore
geometra Roberto Zanella



- All.ti:**
- 1) Documentazione catastale;
 - 2) Atto fusione società notaio Porfiri, Art. 10.395 del 12/10/2017
 - 3) Ispezione ipotecaria per società OIKOS INVEST Srl
 - 4) Ispezione ipotecaria per immobili
 - 5) Atto di compravendita notaio A. Porfiri Art. 258 del 09/01/1999
 - 6) Atto trasferimento ragione sociale del 10/03/2005 Art. 2.856
 - 7) Atto scissione di srl, atto Porfiri Art. 13.239 del 28/10/2006
 - 8) Atto per fusione, atto Porfiri Art. 10395 del 12/10/2017
 - 9) Sentenza di Apertura di Liquidazione Giudiziale del Art. 14.322/2025
 - 10) Scrittura privata del 09/10/21001, Servitù, notaio Porfiri Art. 11478/2001
 - 11) Ipoteca Giudiziale del 09/05/2024, Art. 120/2025
 - 12) Ipoteca Concessione Amministrativa del 24/07/2025, Art. 2.582/2025
 - 13) Ipoteca in rinnovazione del 2025, art. 3384
 - 14) Copia contratto di locazione Pagliarani
 - 15a) Prot. 8700 2006 PG 13424 SCIA
 - 15/b) Prot. 7683 PG 13395 SCIA
 - 15/c) Permesso di Costruire n. 60 del 2010 Pratica n. 135 del 2009
 - 16) Dichiarazione A.P.E.