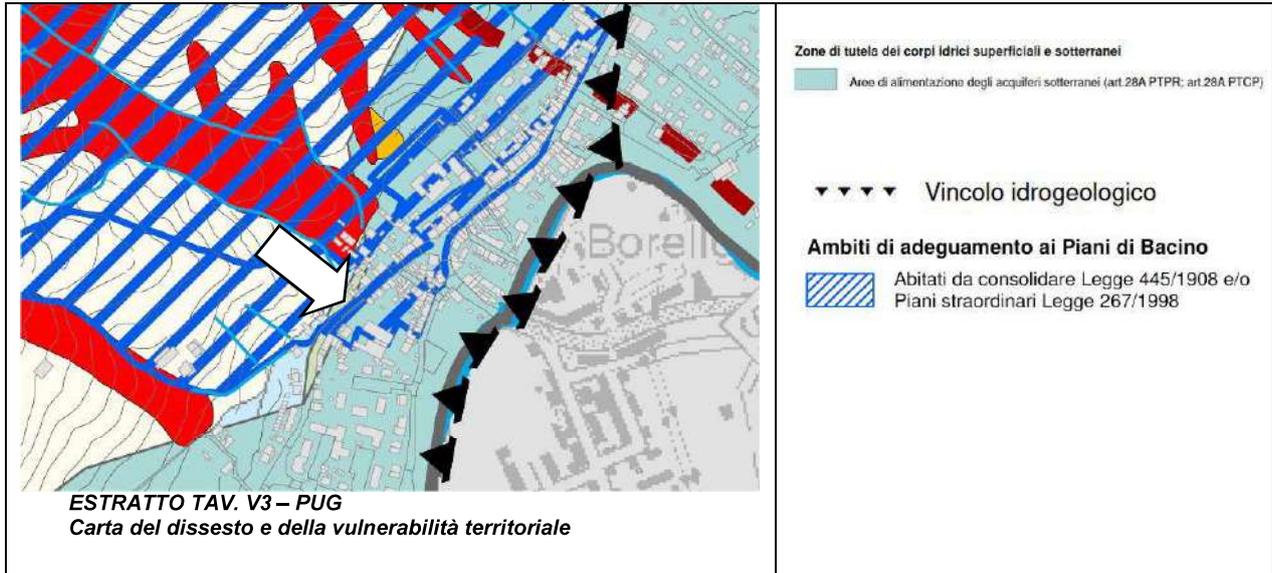


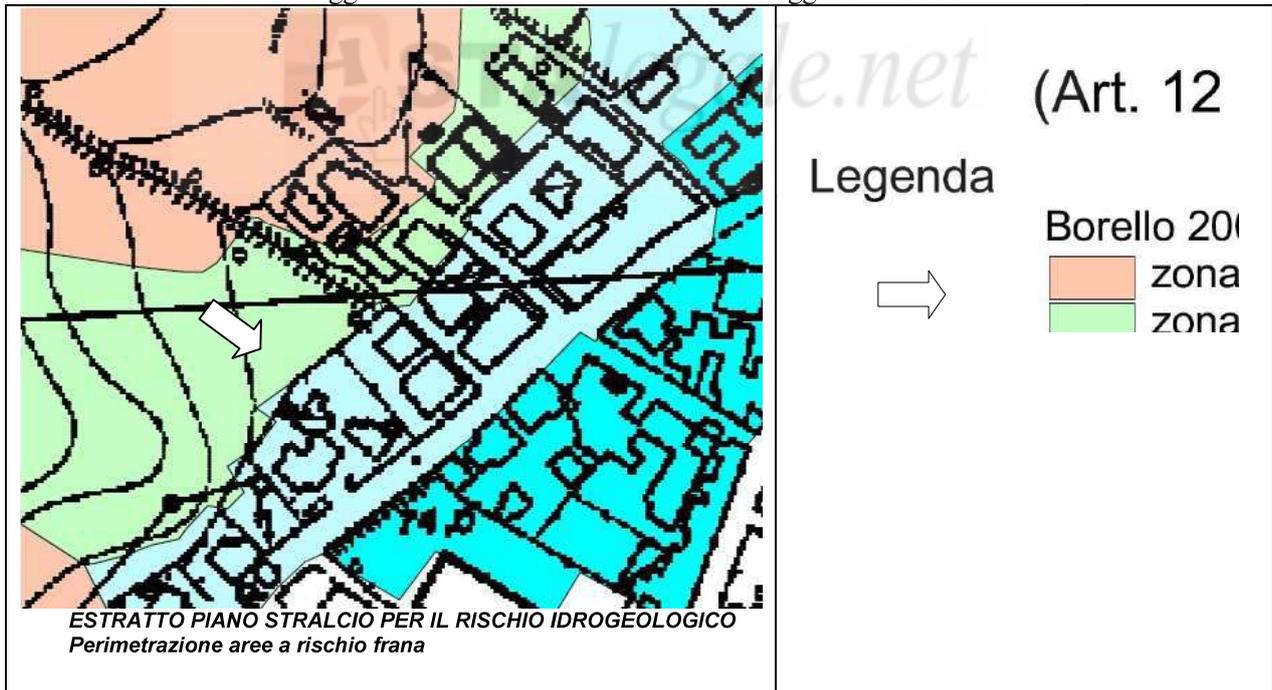
Nella Tavola V1 del PUG, Tutela e Valorizzazione Paesistica, il lotto urbano (immobili Gruppo 2 e Gruppo 2 a) rientrano nelle:

- zone ricomprese nel limite morfologico (art. 17 Piano Territoriale Paesaggistico Regionale; art. 17b Piano Territoriale Coordinamento Provinciale).



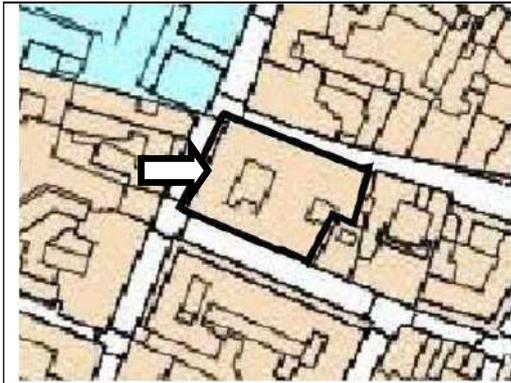
Nella Tavola V3 del PUG - Dissesto e vulnerabilità territoriale, porzione del lotto urbano (immobili Gruppo 2 e Gruppo 2a, rientrano in:

- area di alimentazione degli acquiferi sotterranei (art. 28A PTPR, 28A PTCP);
- area soggetta a vincolo idrogeologico;
- abitati da consolidare Legge 445/1908 e/o Piani Straordinari Legge 267/1998.

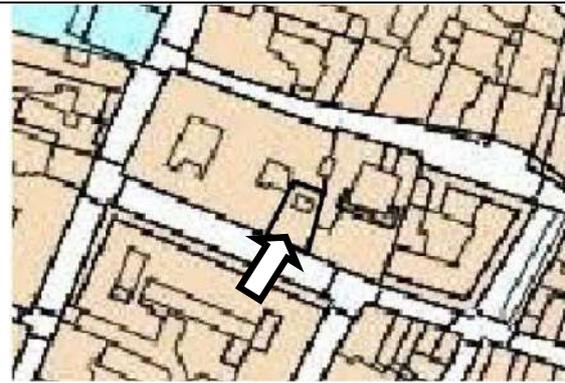


Con riferimento alla porzione di lotto non edificato interessato dalla previsione “Frana di Borello”, da Norme Tecniche del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico – Autorità dei Bacini Romagnoli: la superficie delimitata in azzurro, come evidenziato, rientra nell’art. 12 bis – zona 3b. Interessa porzione del lotto urbano lato nord – est.

IMMOBILI GRUPPO 3 e GRUPPO 4



ESTRATTO PRG 2000 - VARIANTE
perimetrazione fg 126, part. 16



ESTRATTO PRG 2000 - VARIANTE
perimetrazione fg 126, part. 17

LEGENDA

CITTA' STORICA

 Città Storica (art. 31)

AREE DI INTERVENTO

-  Restauro scientifico
-  Restauro e Risanamento conservativo tipo a
-  Restauro e Risanamento conservativo tipo b
-  Ripristino tipologico
-  Demolizione senza ricostruzione
-  Ristrutturazione edilizia



Le unità immobiliari pignorate costituiscono porzione di fabbricato collocato nel centro storico di Cesena. Da PRG vigente, per l'unità immobiliare distinta al Gruppo 3, è ammesso l'intervento di restauro e risanamento conservativo di tipo "A"; per una porzione dell'unità immobiliare distinta al Gruppo 4 (circa i 3/4) è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia, per la parte rimanente, l'intervento di restauro e risanamento conservativo di tipo "A".

Non risultano vincoli di tutela monumentale (con riferimento al DLgs 42/2004).

Da Normativa di attuazione del PUG in adozione, di imminente approvazione, le funzioni ammesse sono:

Art. 5.5.5 Funzioni ammesse		
RISOLTA		
4. La modifica delle destinazioni d'uso deve avvenire nel rispetto dell'integrità fisica delle unità tipologiche storiche. Sono ammesse le seguenti funzioni:		
a	funzione abitativa	
a1	abitazioni, bed and breakfast	(Cu B)
a2	residenze stagionali, affittacamere;	(Cu B)
a4	residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);	(Cu M)
b	funzioni turistico-ricettive	
b1	alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere	(Cu A)
b2	spazi congressuali ed espositivi;	(Cu A)
c	funzioni produttive	
c2	artigianato di servizio;	(Cu B)
d	funzioni direzionali	
d1	studi professionali;	(Cu B)
d2	funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;	(Cu A)
d3	funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	
	1 con affluenza fino a 100 persone,	(Cu M)
	2 con affluenza superiore alle 100 persone;	(Cu A)
d4	autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	(Cu n)
e	funzioni commerciali	
e1	commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, complessi commerciali di vicinato;	(Cu B)
e5	pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	(Cu B)

12.

IMMOBILI GRUPPO 1

L'unità immobiliare pignorata ha destinazione d'uso residenziale.
E' stato reperito il Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 9).

IMMOBILI GRUPPO 2 e 2a:

E' stato reperito il Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 9).

IMMOBILI GRUPPO 3 e 4

Trattasi di unità immobiliari in edificio costituito in condominio, situato all'interno del perimetro del centro storico, privi di terreni pertinenziali.

Si omette la produzione di CDU, che verrà reperito qualora richiesto dal Delegato alla Vendita.

13.

Dalle indagini condotte presso gli Archivi del Settore Edilizia Privata del Comune di Cesena, Settore Ambiente e presso HERA SPA (per verifica autorizzazione allo scarico acque reflue), sono emerse le seguenti risultanze:

IMMOBILI GRUPPO 1

Fabbricato costruito in epoca antecedente il 1967.

- Licenza di Costruzione n. 395 del 29/07/1971, pgn 8796/1971, avente per oggetto "*sistemazione di un fabbricato ad uso abitazione e mostra mobili posto in località Borello, via Linaro 165*", intestatario: XXXXXXXXXXXXXXX;

- Variante alla Licenza di Costruzione 395/1971, PGN 8934/1972 del 05/07/1972.

I lavori sono stati ultimati in data 30/06/1972

E' stata effettuata visita da parte dell'ufficio tecnico comunale in data 25/07/1972 e protocollata all'Ufficio di Igiene al n. 9/454 il 27/07/1972.

Ad oggi è stato rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

Da indagine svolta presso il Settore Ambiente del Comune di Cesena e presso il Gestore servizi (HERA SPA): il fabbricato non risulta dotato di autorizzazione allo scarico acque reflue in pubblica fognatura, né per le acque bianche né per quelle nere.

In particolare, per lo scarico acque nere è stata aperta una richiesta di allaccio nell'anno 2007 presso HERA SPA, che non si è conclusa e risulta incompleta di elaborati e fine lavori, pertanto non è stata rilasciata alcuna Autorizzazione/Benessere allo scarico.

Il lotto su cui è edificato il fabbricato residenziale, era contiguo al lotto urbano in cui era (ed è tuttora) collocato un immobile artigianale (mobilificio), appartenente (all'epoca del titolo edilizio) alla stessa famiglia, pertanto alcuni locali interni all'abitazione avevano destinazione funzionale/d'uso dedicato alla esposizione di mobili.

In occasione del sopralluogo effettuato, confrontando lo stato rilevato e lo stato autorizzato (come da elaborati grafici allegati ai vari titoli edilizi abilitativi), lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità:

- al piano seminterrato: sono state tamponate con muratura alcune aperture (finestre), tra le quali la porta di accesso al locale magazzino (attualmente accatastato come autorimessa), di dimensioni ml. 2,57x2,55; è stata realizzata la parete portante di separazione tra un locale magazzino e attigua cantina, nel progetto risultava annotazione con cancellazione;

- al piano terra: il locale posizionato a destra dell'ingresso, denominato in progetto autorizzato come sala "mostra mobili", è stato rifunzionalizzato come sala da pranzo e ridotto nella dimensione in seguito alla costruzione di pareti divisorie a suddividere un locale bagno-wc ed un locale dispensa.

Si allega elaborato grafico comparativo, con riportate le misure di rilievo ed evidenzate le difformità riscontrate rispetto al titolo edilizio (allegato 10).

Con riferimento alle planimetrie catastali si rilevano le seguenti difformità:

- al piano seminterrato: nello stato autorizzato è rappresentata scala interna di collegamento con il piano terra, attualmente assente.

Viene rappresentata parete divisoria tra il locale accatastato come autorimessa e un vano ripostiglio, tale parete risulta allo stato dei luoghi assente.

Il locale accatastato come autorimessa (fg 258, part 306, sub 7) è denominato “magazzino” nel titolo edilizio, come di fatto riscontrabile allo stato dei luoghi ove si rileva anche il tamponamento con muratura in laterizi forati, dell’apertura di accesso dall’esterno a detto locale;

- al piano terra, il locale accatastato come soggiorno era autorizzato come “*mostra mobili*” e risulta oggi ridotto nelle dimensioni, conseguentemente alla realizzazione di pareti divisorie con creazione di 2 nuovi locali (bagno-wc e dispensa).

Per alcune delle difformità riscontrate, in particolare per il tamponamento delle aperture finestrate e della porta di accesso al locale distinto catastalmente come autorimessa, è consigliabile la rimessa in pristino allo stato autorizzato, procedendo alla demolizione di detti tamponamenti ai fini di recuperarne il corretto utilizzo funzionale e l’illuminazione/areazione dei locali che ne erano regolarmente dotati.

Per sanare, sotto il profilo urbanistico-edilizio, le difformità sopra elencate, compreso il cambio d’uso ad autorimessa del locale attualmente denominato “magazzino” nel titolo edilizio, occorre procedere con la presentazione di pratica edilizia SCIA in sanatoria.

Per l’ottenimento della abitabilità/agibilità (di cui il fabbricato non è provvisto), si rende necessaria la regolarizzazione dell’autorizzazione allo scarico acque reflue e bianche oltre ad altri adempimenti e documentazione richiesta (ad es. certificazione della idoneità statica del fabbricato).

Il rilievo dimensionale di dettaglio ai fini della presentazione della pratica edilizia di sanatoria, rimarrà ad onere e cura del futuro acquirente, si allega alla presente relazione elaborato grafico comparativo tra lo stato autorizzato e lo stato rilevato ove vengono evidenziate le difformità riscontrate (allegato 10).

L’aggiornamento delle planimetrie catastali avverrà in seguito alla presentazione della pratica edilizia in sanatoria.

Si quantifica sommariamente in € 10.000,00, l’importo per la rimessa in pristino di alcune difformità (rimozione di tamponamento aperture finestrate e porta autorimessa) ed il conseguimento dell’abitabilità, comprensivo di spese tecniche, sanzioni, diritti per la presentazione pratiche, aggiornamento catastale e asseverazioni.

Costi sommariamente stimati per rifacimento/adeguamento rete fognaria esistente in € 12.000,00.

In totale i costi per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico edilizio e catastale sono stimati in:

Euro 22.000,00.

Copia dei titoli edilizi abilitativi in **allegato 4**.

IMMOBILI GRUPPO 2

Edificio a destinazione “capannone artigianale”, costituito per addizione di più corpi di fabbrica costruiti in epoche successive e resi comunicanti.

Risultano i seguenti precedenti autorizzativi edilizi:

- Licenza n. 1623/1958 e n. 176/1959 – PGN 22554/1958 costruzione di capannone industriale;
- Licenza n. 232/1963 pgn 9142/1963 ampliamento capannone industriale;
- Licenza n. 1384/1964 e n. 1455/1964 PGN 13397/1964 – fabbricato industriale;
- Autorizzazione n. 722/1975 – Autorizzazione n. 114/1975 (recinzione);
- Concessione per lavori edili n. 586/1978 del 19/07/1978 (fabbricato ad uso civile abitazione ed esposizione mobili previa demolizione di tettoie esistenti) – intestatario XXXXXXXXXXXXXx;
- Variante del 12/10/1979 alla Concessione n. 586/1978 - intestatario XXXXXXXXXXXXXx;
- Variante del 20/05/1981 alla Concessione n. 586/1978 (con la variante tutto il fabbricato viene destinato ad uso produttivo, rinunciando alla realizzazione di porzione residenziale) – intestatario XXXXXXXXXXXXXx;

La comunicazione di fine lavori è stata protocollata in data 22/12/1981 – pgn 25599, comprensiva di collaudo delle opere in cemento armato.

L’ufficio abitabilità/agibilità del comune di Cesena, in data 11/10/1983 ha comunicato all’intestatario, XXXXXXXXXXXXXx, che la richiesta di Agibilità presentata risulta carente di documentazione

(compreso autorizzazioni da conseguire presso Enti terzi, ad es. Vigili del Fuoco), oltre all'assenza di Autorizzazione allo scarico delle acque reflue.

Inoltre, la Agibilità risulta non conseguita/sospesa per la mancata Cessione, al Comune di Cesena, dei terreni da destinarsi a parcheggio pubblico (Immobili Gruppo 2a), a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio della Concessione n. 586/1978 e successive varianti, come già previsto nella Delibera Consiliare n. 128 del 22/04/1993 – PGN 15661/351 (descritta al punto 8 della presente relazione, con riferimento agli Immobili Gruppo 2a).

- Concessione in Sanatoria n. 1307 del 29/10/1997 per “*costruzione in difformità dalla Licenza di fabbricato ad uso esposizione mobili, deposito con soppalco, laboratorio artigianale e capannone. Costruzione ex novo di deposito e tettoia; modifica di destinazione d'uso da tettoia a deposito e C.T. ad ufficio. Modifiche dei prospetti di corpi di fabbrica*”, intestatario XXXXXXXXXXXXX.

Ad oggi l'Immobile pignorato (fabbricato ad uso artigianale), risulta privo di Agibilità.

In seguito al controllo dimensionale eseguito sul fabbricato, si conferma la sostanziale corrispondenza delle quote riportate nell'elaborato grafico allegato alla Sanatoria n. 1307/1997, ad eccezione di lievi difformità che si descrivono come segue:

- al piano terra, una finestratura dell'aria espositiva in affaccio verso il lato nord, ha un'altezza di ml. 1,65 anziché ml. 0,95, come riportato nell'elaborato grafico di progetto.



Lo scrivente ritiene si tratti di errore grafico nella quota riportata nell'elaborato di progetto, poiché la finestra è verosimilmente coeva all'epoca di costruzione del fabbricato, dato desumibile dal paramento murario faccia a vista che si presenta continuo e privo di riprese murarie.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato autorizzato e sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

IMMOBILI GRUPPO 2a

Si rimanda a quando esposto al punto 8 della presente relazione.

***Nota: per gli immobili distinti al Gruppo 1, Gruppo 2 e Gruppo 2a),** ai fini dell'accertamento della coerenza tra i rispettivi confini materializzati sul luogo e le risultanze catastali (al Catasto Terreni), si rende opportuno eseguire un Rilievo topografico.

I costi tecnici per l'esecuzione del Rilievo, la restituzione grafica, la comparazione grafica tra le mappe da risultanza catastale ed il rilievo eseguito, la relazione tecnica esplicativa, sono stimati, dallo scrivente, in €.4.000,00 compresi oneri di legge.

Su valutazione da parte del G.E., l'accertamento potrà essere eseguito con specifico incarico/autorizzazione.

Gli eventuali costi ripristino/conformazione dei confini attualmente materializzati alle risultanze catastali saranno stimabili solo ad accertamento eseguito.

IMMOBILI GRUPPO 3

Immobile costruito precedentemente il 1942.

Da ricerche svolte presso l'archivio del Comune di Cesena, con riferimento all'identificazione catastale, all'indirizzo dell'immobile ed al nominativo degli attuali proprietari e di quelli precedenti, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 172 del 25/05/1984 – Prot. Gen. 6149/1984 avente per oggetto lavori di "ristrutturazione interna di locali ad uso uffici" presentata a nome della "██████████";
- Variante del 04/11/1985 - Prot. Gen. 25554/85, a nome della "██████████";

Per tale pratica l'Intestatario dichiara la fine lavori con Comunicazione PGN 7365/1987 del 21/02/1987, con richiesta del certificato di abitabilità.

In data 01/12/1992, con rif. Pratica 4879 PGN 7365 viene sollecitata, da parte del Settore strade e fogne del Comune di Cesena, il completamento della "documentazione e/o dei lavori necessari" per il rilascio dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue.

Ad oggi la pratica è sospesa per mancata integrazione e quindi, l'immobile in oggetto, risulta ancora privo di abitabilità.

Da indagini svolte presso il gestore del Servizio Idrico Integrato HERA SPA: non risultano rilasciate autorizzazioni/benessere all'allaccio in pubblica fognatura, così come presso il Settore Ambiente del Comune di Cesena.

Trattasi di caso non insolito per gli edifici in centro storico, i quali erano allacciati alla pubblica fognatura dall'epoca precedente all'entrata in vigore dei nuovi regolamenti (a partire dal 1976 in poi).

L'allaccio fognario è di fatto esistente, ma non autorizzato.

Presso i settori/enti competenti, non sono mai stati depositati schemi fognari né domande di allaccio.

Con riferimento al progetto allegato al titolo edilizio, sono state rilevate le seguenti difformità:

- al piano primo: tamponamento di un'apertura interna; mancata realizzazione di divisorio a perimetrare n. 3 box di ridotte dimensioni collocati al termine del corridoio che attualmente consente di accedere alla apertura di comunicazione con l'immobile ad uffici descritto nel Gruppo 4.

E' invece presente una breve rampa di quattro gradini, che consente di superare il dislivello tra i due immobili.

- al piano secondo, alcune pareti divisorie previste in tramezzo di laterizio, non sono state realizzate oppure sostituite con "pareti arredo", attrezzate e contenitive; alcune di queste ultime, pur essendo previste, non sono state realizzate o sono state posizionate diversamente a suddividere i locali; è stata tamponata un'apertura in muratura portante e realizzata un'apertura in posizione limitrofa; sono stati realizzati quattro lucernai in corrispondenza della zona soppalco; non sono stati realizzati due wc collocati in progetto al termine del corridoio distributivo che conduce all'apertura di comunicazione con gli uffici descritti nel Gruppo 4 della presente relazione.

E' invece presente una breve rampa di due gradini, per superare il dislivello tra i due immobili.

Non è stata rappresentata l'apertura finestrata in angolo dell'edificio, rivolta verso via Roverella.

Le difformità rilevate, sono regolarizzabili con il ripristino al progetto autorizzato per quanto riguarda le modifiche eseguite sulle murature portanti; con pratica CILA in sanatoria per modifiche interne possono essere sanati gli spostamenti di tramezzi/divisori non portanti.

In merito all'apertura finestrata occorrerà verificare, tramite foto d'epoca o testimonianze dirette, la effettiva pre-esistenza della stessa "ante" presentazione della pratica edilizia di Concessione, in tal caso si può avallare l'errore grafico nella rappresentazione degli elaborati progettuali dell'epoca.

In caso non sia dimostrabile, occorrerà procedere con pratica di sanatoria sismica ed adeguamento o conformazione dell'apertura, poiché trattasi di vano ricavato in muratura portante.

Per il conseguimento della Abitabilità, si rende necessaria la Autorizzazione allo scarico, che dovrà essere richiesta dal Condominio di cui l'immobile costituisce porzione.



Le planimetrie catastali, aggiornate all'anno 2018, sono sostanzialmente coerenti con lo stato dei luoghi ad eccezione della mancata rappresentazione di un'apertura finestrata verso il cortile interno, in un locale ufficio posto al piano primo.

Tale difformità/incoerenza (imputabile presumibilmente ad errore grafico), non incide sullo stato, sulla consistenza né sulla attribuzione della categoria e classe, pertanto, con riferimento ai chiarimenti contenuti della Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2 del 09/07/2010, si ritiene non necessario procedere all'aggiornamento catastale.

IMMOBILI GRUPPO 4

Immobile costruito antecedentemente il 1942.

Da ricerca svolta presso l'archivio del Comune di Cesena, con riferimento all'identificazione catastale, all'indirizzo dell'immobile ed al nominativo degli attuali proprietari e dei precedenti, risulta la seguente pratica edilizia:

- Concessione in Sanatoria n. 636 del 26/06/1996 inerente *“sistemazione e mutamento di destinazione d'uso da abitazione ad uffici di locali posti al primo piano e al secondo piano”*; intestataria: *“Cooperativa Sviluppo Commercio e Turismo A.R.L.”*

Da indagine svolta presso l'Ufficio Abitabilità del Comune di Cesena, l'immobile risulta privo di Abitabilità.

Da indagini svolte presso il gestore del Servizio Idrico Integrato HERA SPA, non risultano rilasciate autorizzazioni/benestare all'allaccio in pubblica fognatura, così come presso il Settore Ambiente del Comune di Cesena.

Sono state rilevate le seguenti difformità, rispetto al progetto depositato unitamente al titolo edilizio:

- al piano primo: n. 1 apertura finestrata in locale ufficio, in affaccio sul cortile della particella 16, fg 126 risulta tamponata con muratura in blocchi di laterizio;

- al piano secondo: realizzazione di apertura interna (porta) in parete divisoria non portante; realizzazione di parete arredo divisoria a tutta altezza in locale ufficio.

Le lievi difformità riscontrate sono ripristinabili allo stato autorizzato con costi contenuti, quantificabili in € 1.000,00.

Per il conseguimento della Abitabilità si rende necessaria la Autorizzazione allo scarico, che dovrà essere richiesta dal Condominio di cui l'immobile costituisce porzione.

Le planimetrie catastali, aggiornate all'anno 1996, sono sostanzialmente coerenti con lo stato dei luoghi.

14.

IMMOBILI GRUPPO 1

Si rileva la presenza di opere abusive/difformi dallo stato autorizzato, come precedentemente descritte.

IMMOBILI GRUPPO 2

Difformità rilevate, come precedentemente descritte.

IMMOBILI GRUPPO 2a

Omissis/non pertinente

IMMOBILI GRUPPO 3

Difformità rilevate, come precedentemente descritte.

IMMOBILI GRUPPO 4

Difformità rilevate, come precedentemente descritte.

15.

IMMOBILI GRUPPO 1

Le unità immobiliari pignorate, non sono gravate da censo, livello o uso civico.

IMMOBILI GRUPPO 2

L'immobile pignorato ed il terreno, non sono gravati da censo, livello o uso civico.

IMMOBILI GRUPPO 2a

I terreni distinti al fg. 258, part. 646, 647, 648 e 649, non sono, allo stato attuale, gravati da uso pubblico, poiché non è stato perfezionato l'Atto di cessione gratuita da parte del precedente proprietario (si veda la Delibera già citata al punto 8 della presente relazione), come richiesto dalla Amministrazione Comunale al fine di ottenere l'agibilità per la nuova costruzione in ampliamento del fabbricato ad uso artigianale (v. immobili Gruppo 2), tuttora in sospeso.

Si rileva che la destinazione d'uso a parcheggio pubblico o d'uso pubblico per tali terreni, già previsto dallo strumento urbanistico vigente, è stato confermato dallo strumento urbanistico in adozione (PUG- Piano Urbanistico Generale), di imminente approvazione.

IMMOBILI GRUPPO 3

L'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

IMMOBILI GRUPPO 4

L'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

16.

IMMOBILI GRUPPO 1

L'unità abitativa oggetto di pignoramento, è provvista di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), ma scaduto in data 01/04/2019.

Lo scrivente ha provveduto a predisporre nuova Attestazione, che si allega (**allegato 7**).

L'unità immobiliare censita al fg 258, part. 306, sub.6 (abitazione), risulta in classe energetica "G", EP gl, nren 320,06 kWh/m² anno.

A.P.E. n. 08868-398224-2023, rilasciato il 23/01/2023 valido fino al 23/01/2033

IMMOBILI GRUPPO 2

L'edificio a destinazione artigianale non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Lo scrivente ha provveduto a predisporre Attestazione, che si allega (**allegato 7**).

L'unità immobiliare censita al fg 258, part. 169 (abitazione), risulta in classe energetica "D", EP gl, nren 277,38 kWh/m² anno.

A.P.E. n. 08868-399192-2023, rilasciato il 26/01/2023 valido fino al 26/01/2033.

IMMOBILI GRUPPO 3

L'edificio a destinazione Uffici è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), scaduta nel 2022.

Lo scrivente ha provveduto a predisporre Attestazione, che si allega (**allegato 7**).

L'unità immobiliare censita al fg 126, part. 16, sub 42, risulta in classe energetica "D", EP gl, nren 307,10 kWh/m² anno.

A.P.E. n. 08868-403958-2023, rilasciato il 09/02/2023 valido fino al 09/02/2033.

IMMOBILI GRUPPO 4

L'edificio a destinazione Uffici è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), scaduta nel 2022.

Lo scrivente ha provveduto a predisporre Attestazione, che si allega (**allegato 7**).

L'unità immobiliare censita al fg 126, part. 16 sub 53 graffato con part. 17 sub 17 (uffici), risulta in classe energetica "D", EP gl, nren 220,79 kWh/m² anno.

A.P.E. n. 08868-404129-2023, rilasciato il 10/02/2023 valido fino al 10/02/2033.

17.

Rif. Gruppo 1

Per il locale accatastato come autorimessa, non si rende necessario APE, in quanto esente dall'obbligo di dotazione.

18.

Tutte le unità immobiliari pignorate sono regolarmente Censite al C.F. – Comune Censuario di Cesena e presenti nell'Estratto Mappa.

19.

IMMOBILI GRUPPO 1

Catastalmente non si rilevano cambi d'uso, rispetto allo stato dei luoghi.

IMMOBILI GRUPPO 2

Catastalmente non si rilevano cambi d'uso.

IMMOBILI GRUPPO 2a

Le unità immobiliari (terreni) come descritte al punto 2 della presente relazione, sono censite al NCT come seminativo (part. 646 e 647 del fg 258) e seminativo arborato (part. 648 e 649 del fg 258).

La superficie è pavimentata ed utilizzata come area a parcheggio, recintata ma con accesso non delimitato da un cancello di chiusura.

Allo stato attuale, rimane a carico del futuro acquirente, l'obbligo di cessione gratuita dei terreni al Comune di Cesena (v. punto 8 della presente relazione), nonché degli oneri per la stipula dell'Atto di Cessione necessario sia per ottenere l'agibilità dell'attuale fabbricato (immobili Gruppo 2), sia per la eventuale futura trasformazione dello stesso.

Lo scrivente rimette alla valutazione del G.E. e del Delegato alla vendita, l'opportunità di procedere o meno, prima dell'Atto di trasferimento al nuovo acquirente, ad un cambio d'uso catastale da seminativo ad area urbana.

IMMOBILI GRUPPO 3

Catastalmente non si rilevano cambi d'uso

IMMOBILI GRUPPO 4

Catastalmente non si rilevano cambi d'uso

20.

Stima Immobili

Premessa:

- il valore di stima a cui si perviene è da considerarsi MEDIO, valutato in regime di libero mercato ovvero equivale a: *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni”*(cit EVS – European Valuation Standards) ”.

- la stima è pertanto da intendersi strettamente legata all'attualità della presente perizia;
- per il computo delle superfici commerciali sono stati utilizzati gli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia depositata e dal rilievo dimensionale di massima eseguito in loco;
- le superfici commerciali sono state ricavate applicando coefficienti di ragguaglio (o indici mercantili superficiali), dedotti dalle indicazioni contenute nel DPR 138/98 e nella Norma UNI 10750/2005 (in parte assorbita e sostituita dalla UNI EN 15733:2011).

IMMOBILI GRUPPO 1 - LOTTO 1

Comune di Cesena – Loc. Borello

NCT fg 258, part 306 – NCEU fg 258, part 306 sub 5, 6 e 7.

Fabbricato unifamiliare di tipo isolato su lotto pertinenziale, costituito da due piani fuori terra abitabile ed uno seminterrato ad uso servizi.

Contesto Urbano:

Il bene oggetto di perizia, è ubicato nel centro urbanizzato del quartiere di “Borello”, frazione di Cesena che conta 2829 abitanti (all’anno 2020); località sub urbana che si sviluppa a sud di Cesena, da questa raggiungibile in circa 15 minuti in auto, percorrendo la viabilità veloce (E45) o, in alternativa, la vecchia strada provinciale che collega i centri minori tra la frazione di Borello e l’uscita sud della E45 da Cesena.

La destinazione prevalente dell’insediamento è di tipo residenziale, sono altresì presenti centri di aggregazione, scuole, edifici religiosi, servizi commerciali.

Tramite la viabilità veloce E45 la località si trova in posizione favorevole al collegamento con i centri della collina e dell’appennino sia con le località della costa (direzione Ravenna).

Il mercato immobiliare, nella zona, è mediamente attivo.

Da indagine svolta presso le locali Agenzie immobiliari, il settore pare essere in ripresa, a partire dal marzo 2021, anche in virtù degli incentivi (cosiddetti “Bonus” edilizi), che in varie modalità, hanno promosso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Per la specifica tipologia di Immobile abitativo, casa indipendente su lotto pertinenziale, si rileva che, pur avendo subito un rallentamento della richiesta (se confrontato con il periodo “pre-crisi” del mercato edilizio, ovvero ante 2007), risulta ad oggi di buona commerciabilità, con riscontri nel medio/breve periodo.

Descrizione dei beni:

Si elencano gli elementi oggettivi che incidono sulla stima:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

- zona sub urbana di Cesena
- ubicazione in contesto abitato, centro urbano;
- il lotto è raggiungibile da strada pubblica a traffico mediamente intenso;
- la collocazione è mediamente apprezzata per il costo inferiore delle abitazioni rispetto alle zone di centro città e prima periferia.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE del fabbricato unifamiliare, casa indipendente:

- anno di costruzione antecedente il 1967
- modifiche ed ampliamento risalente all’anno 1972;
- risulta privo di abitabilità/agibilità;
- l’accesso all’abitazione avviene dalla corte /giardino pertinenziale;
- l’abitazione è fruibile, al solo piano terra, da portatore di handicap.

CARATTERISTICHE TECNICHE dell’unità abitativa

- buona illuminazione diurna dei locali;
- disposizione funzionale degli ambienti;
- caratteristiche di finitura interna (infissi interni ed esterni, pavimenti), in stato di conservazione mediocre;
- allestimento dei servizi igienici, sanitari e box doccia, obsoleti/mediocre;
- tutti gli impianti (termico, elettrico ed adduzione gas) sono stati certificati conformi alla norma vigente in data 2016;
- da ricostruire lo schema fognario e verificare la sua integrità con conseguente richiesta di autorizzazione all’allaccio in pubblica fognatura;
- il fabbricato in generale, parti esterne, si presentano in discreto stato di manutenzione;
- si rileva la presenza di un processo di risalita di umidità per capillarità diffuso in tutti i locali interni al piano seminterrato, ed in alcune zone esterne.

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

- allo stato è libero/locabile ma privo di abitabilità

Il criterio di misurazione delle superfici commerciali adottato è quello della cosiddetta: Superficie Esterna Lorda (SEL), descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa.

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2), dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, muri esterni fino allo spessore di cm. 50, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (eventuali scale interne all'unità immobiliare), e orizzontale (disimpegni/ingressi etc.);
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- pertinenze;
- i balconi, terrazzi, verande, cantine, autorimesse e altri vani accessori;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Con riferimento al DPR 138/1998, allegato "C", l'immobile rientra nella categoria R "Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari".

Criteri per l'applicazione del coefficiente di ragguaglio:

- a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc.), al 100%;
- b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% - 40%, se non comunicanti;
- c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);
- d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;
- e) vani accessori a servizio diretto e posti auto, in misura pari al 50%.
- f) portici, pari al 20%.

Tabella di calcolo delle superfici commerciali (* al lordo dei muri)

Destinazione d'uso dei vani	Sup commerciale mq	Coeff. di ragguaglio	Sup. commerciale equivalente mqe
Vani principali	297	100 %	297,00
balconi	25,00	30%	7,50
	8,75	10%	0,88
portico	33,75	20 %	6,75
autorimessa	37,00	50 %	18,50
depositi/cantine al piano seminterrato	181,00	30%	54,30
Tot Abitazione ragguagliata			384,90
Area scoperta	423,00		
Di cui al 10% fino alla concorrenza dei vani principali	297,00	10%	29,70
Al 2% per la parte rimanente	126	2%	2,52
Tot Area esterna ragguagliata			32,22
			417,15
Sup.Comm.equiv. TOTALE			417,00

Nota: i depositi/cantine al piano seminterrato hanno un'altezza utile di ml. 2,90 (massima e ml 2,85 minima), sono direttamente accessibili dalla corte inoltre sono, in gran parte fuori terra e dotati di aerazione/illuminazione, pertanto si attribuisce il coefficiente di ragguaglio pari al 30% per ottenere la superficie commerciale.

Valori Osservatorio Mercato Immobiliare - Fonte: Agenzia Entrate



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risu

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FORLÌ

Comune: CESENA

**Fascia/zona: Suburbana/BORELLO, SAN VITTORE, SAN CARLO
ACQUAROLA, RIO MARANO, SAN DEMETRIO, TIF**

Codice zona: E4

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)
-----------	--------------------	-----------------------	------------------

- Valori reperiti presso la Banca Dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena, Comune di Cesena, Tipologia abitazioni di tipo economico in condizioni normali, aggiornata al 1° semestre 2022, indicano valori unitari che vanno da un minimo di €/mq 1.200,00 ad un massimo di €/mq 1.400,00, Valore Medio €/mq. 1.300,00.

Da Borsino Immobiliare il valore medio, per immobili collocati in 2° fascia (non in zone di pregio) valore medio 1.173,00 €/mq., valore minimo €/mq. 1.091,00, valore massimo € 1.256,00.

Sono state analizzate inserzioni immobiliari e offerte di immobili localizzati in zona limitrofa, con analoghe caratteristiche a quello oggetto d'indagine, si riportano sinteticamente le schede:

 <p>Terratetto unifamiliare 378 mq, buono stato, Bora Bassa,</p>	Tipologia	Casa indipendente 2 piani
	Superf. commerciale	Mq. 378mq
	Terreno	Mq.690 + terreno agricolo mq. 6.500
	autorimessa	Si
	Anno di costruzione	Ante 1967
	Classe energetica	Non classificabile
Stato manutentivo: da ristrutturare Localizzazione: Bora bassa	Prezzo/mq richiesto	€/mq 793,00

	Tipologia	Casa indipendente 3 piani
	Superf. commerciale	Mq. 220,00
	Terreno	Mq.4500
	autorimessa	Si
	Anno di costruzione	1970
	Classe energetica	G
Stato manutentivo: da ristrutturare Localizzazione: Piavola, via Linaro	Prezzo/mq richiesto	€/mq 840,00

	Tipologia	Casa indipendente 2 piani
	Superf. commerciale	Mq. 360,00
	Terreno	Mq.3.800
	Autorimessa	Si
	Anno di costruzione	1943
	Classe energetica	Non classificabile
Stato manutentivo: da ristrutturare Localizzazione: via Gallo - Borello	Prezzo/mq richiesto	€/mq. 361,00

Prezzo medio dedotto da schede di Agenzie Immobiliari, annunci su web, per immobili comparabili con analoga localizzazione o zona limitrofa: €/mq. 664,00, al netto del margine di contrattazione del 5%, in quanto sono annunci datati e già oggetto di revisione al ribasso del prezzo di vendita, si deduce il valore medio in €/mq 630,00.

Trattandosi però, di immobili residenziali, collocati in zone distanti dal centro urbano di Borello e quindi di minor appetibilità, per raggiuagliarli a quello in oggetto, lo scrivente ritiene corretto, incrementare tale prezzo medio del 10%.

In questo modo si ottiene: €/mq. 695,00 (valore medio utilizzabile ai fini della comparazione).

- E' stato reperito un Atto di Compravendita per immobili residenziali aventi la medesima localizzazione o limitrofa, nello stesso foglio catastale, in cat. A/3 con caratteristiche analoghe

1) Atto di compravendita trascritto a Forlì

Registro Particolare 10741 - Data di presentazione 30/07/2021

Oggetto:

compravendita di porzione di fabbricato bifamiliare con corte comune, abitazione ed autorimessa.

Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 10 vani, rendita € 723,04

Foglio 258, Particella 489, Subalterno 8

Indirizzo: VIA LINARO n. 352 Piano S1-T - 1-2

- Abitazione: Sup. Totale: 195 mq – Sup. Totale escluse aree scoperte 186 mq.

- Autorimessa: quota di proprietà di 1/2, superficie mq. 42

Foglio 258, Particella 489, Subalterno 5

Oltre alla quota di comproprietà per 1/2 delle parti comuni e dell'area scoperta di mq. 474

Superficie commerciale: mq 208,65

Anno di costruzione: 1971, opere edilizie svolte nel 2005 e nel 2019

Classe energetica: G

Prezzo : € 119.000,00

Prezzo unitario € /mq. € 570,00

Trattandosi di immobile residenziale in tipologia bifamiliare, con autorimessa e corte condivisa con altra unità immobiliare e quindi meno richiesto rispetto alla tipologia unifamiliare su lotto pertinenziale (oggetto della stima) si applica ai fini della comparazione, un incremento del 10% al valore unitario medio, e si ottiene:

€ /mq 627,00



- Da indagine svolta presso le locali Agenzie Immobiliari, confermata dai valori desunti da Borsino Immobiliare, il prezzo di immobili residenziali in stato di manutenzione "normale", con caratteristiche ordinarie, in zona non centrale (2° fascia), per la zona di Borello è di €/mq 1.200,00. Al valore "normale" si applicano coefficienti di differenziazione che sono peculiari delle unità immobiliari da stimare, così dedotti:

TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00	
	Casa a schiera	1,02	
	Casa singola	1,04	1,04
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10	
	Da 5 a 10 anni	1,05	
	Da 10 a 20 anni	1,00	

	Da 20 a 40 anni	0,90	
	Più di 40 anni	0,80	0,80
LOCAZIONE	locazione quadriennale	0,80	
	locazione breve	0,95	
	libero	1,00	1,00
FINITURE	Storiche	1,10	
	Signorili	1,05	
	Civili	1,00	
	Economiche	0,90	0,90
MANUTENZIONE	Ottima	1,05	
	Buona	1,03	
	Normale	1,00	
	Mediocre/scadente	0,85	0,85
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00	1,00
	Assente 2° piano	0,95	
	Assente 3° piano	0,88	
	Assente 4° piano	0,80	
	Assente 5° piano	0,70	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,00	1,00
	Singolo	0,95	
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05	
	Centrale	1,00	1,00
CONDIZIONATORE	Centrale	1,04	
	Autonomo totale	1,02	
	Autonomo parziale	1,01	
	Assente	1,00	1,00
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03	
	Tapparelle	1,00	1,00
	Assenti	0,96	
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03	
	Doppi vetri	1,00	
	Vetro singolo	0,98	0,98
SPAZI COMUNI/AREA SCOPERTA	Assenti	1,00	
	Cortile	1,02	
	Giardino	1,04	1,04
	Parco	1,06	
PARCHEGGIO ad uso esclusivo	Assente	1,00	
	Posto auto per UI	1,04	1,04
	autorimessa	1,10	
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05	

	Doppia/ordinaria	1,00	
	Strada pubblica	0,95	0,95
	Cortile interno	0,90	
CLASSE ENERGETICA	da A2 ad A4	1,05	
	da A1 a B	1,00	
	da C a D	0,95	
	da E a F	0,90	
	G	0,85	0,85
	coeff. di differenziazione globale		0,54

Si applica il coefficiente di differenziazione globale al valore “normale”
 €/mq 1.200,00 x 0,54 = €/mq. 648,00

Riepilogo

Valore medio comparativo, dedotto da annunci immobiliari immobili analoghi, normalizzato per la comparazione	€/mq	695,00
Valore medio atto di compravendita reperito, normalizzato per la comparazione	€/mq.	627,00
Valore dedotto da valore “normale” con applicazione di coefficienti di differenziazione	€/mq.	648,00

Per la Stima si assume il valore MEDIO di €/mq. 650,00 sostanzialmente coerente con le informazioni di mercato assunte e con i valori dedotti da annunci immobiliari sul web e con atto di compravendita reperito.

Da ciò deriva la deduzione del valore di mercato medio, da attribuire al bene
 mq 417,00 x €/mq 650,00 = € 271.050,00

Ai fini della vendita forzata del Bene, i prezzi sono da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l’assenza di garanzia per vizi, pertanto i prezzi di vendita (medi), stimati, diventano:

LOTTO 1

€ 271.050,00 - 10%= € 243.945,00

Al valore di vendita andranno decurtati i costi stimati per la sanatoria e la realizzazione delle opere, delle spese tecniche necessarie per ottenere l’abitabilità, come indicate al punto 13 della presente relazione

€ 243.945,00 – € 22.000,00 = € 221.945,00

Pertanto il valore MEDIO stimato ai fini della vendita, risulta pari a

€ 221.945,00 ~
€ 222.000,00 (euro duecentoventiduemila/00)

IMMOBILI GRUPPO 2 e GRUPPO 2a - LOTTO 2

Comune di Cesena – Loc. Borello
 NCT fg 258, part 169 – NCEU fg 258, part 169
 NCT fg 258, part 646,647,648,649

Per le considerazioni espone al punto 8 e al punto 13 della presente relazione, si ritiene necessario ricomprendere nel Lotto 2, di vendita, anche l’area da destinarsi a parcheggio pubblico poiché correlata

sia alle successive trasformazioni urbanistico-edilizie dell'immobile e del lotto urbano, sia all'utilizzo allo stato attuale, dello stesso, per la propria destinazione d'uso.

Descrizione

Fabbricato ad uso artigianale/produttivo costituito da più corpi di fabbrica interconnessi e comunicanti edificati su lotto pertinenziale, con antistante area a parcheggio rivolta verso la pubblica via Linaro.

Contesto Urbano

Il bene oggetto di perizia, è ubicato nel centro abitato nel quartiere di "Borello", frazione di Cesena, località sub-urbana che si sviluppa a sud di Cesena, da questa raggiungibile in circa 15 minuti in auto, percorrendo la viabilità veloce (E45) o, in alternativa, la vecchia strada provinciale che collega i centri minori tra la frazione di Borello e l'uscita sud della E45 da Cesena.

La destinazione prevalente dell'insediamento è di tipo residenziale.

Tramite la viabilità veloce E45 la località si trova in posizione favorevole al collegamento con i centri della collina e dell'appennino, sia con le località della costa (direzione Ravenna).

Il mercato immobiliare nella zona, per gli edifici a destinazione produttiva di grandi dimensioni, è scarsamente attivo, con diversi immobili invenduti causa la dismissione di attività manifatturiere e artigianali avvenute negli ultimi 10/15 anni.

Lo stock che maggiormente costituisce l'invenduto è composto da costruzioni mediamente vetuste di 40/50 anni, aventi caratteristiche ad oggi non rispondenti sotto il profilo della logistica (accessi, raggiungibilità, area scoperta), della funzionalità distributiva e, in taluni casi, della normativa sismica.

Quest'ultima considerazione risulta importante alla luce della vita media, attribuibile da prassi estimativa agli edifici produttivi (capannoni artigianali/industriali), della durata media dai 50 ai 60 anni, a seconda della tipologia costruttiva utilizzata.

Si elencano gli elementi oggettivi che incidono sulla stima dell'edificio ad uso artigianale/produttivo:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE/FATTORI POSIZIONALI

- zona sub urbana di Cesena;
- ubicazione in contesto abitato, centro urbano;
- il lotto è raggiungibile da strada pubblica a traffico mediamente intenso;
- sotto il profilo logistico risulta parzialmente penalizzato dalla necessità, per i mezzi pesanti, di dover attraversare il centro abitato per raggiungere la più vicina uscita della superstrada E45;
- la collocazione in centro abitato a prevalente destinazione residenziale, è scarsamente apprezzata;
- dotato di parcheggio antistante, attestato sul fronte strada via Linaro.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE del fabbricato

- anno di costruzione antecedente il 1967, per alcune porzioni;
- modifiche ed ampliamento con costruzione del corpo principale a 3 piani, risalente all'anno 1981;
- l'accesso avviene dalla pubblica via in attraversamento dell'area a parcheggio, a futura destinazione pubblica;
- corpo principale a struttura in cemento armato, i rimanenti corpi di fabbrica con struttura in muratura, copertura in travi in ferro.

CARATTERISTICHE TECNICHE

- il fabbricato principale ha struttura in cemento armato, costruito nel rispetto della normativa vigente all'epoca (1981), per la rimanente parte (edifici costruiti a partire dal 1963) hanno prevalentemente struttura portante in muratura;
- sono assenti, non predisposte e attualmente non agibili, le aree esterne di carico scarico, con assenza di piazzole e rampe pavimentate;
- buona illuminazione diurna dei locali;
- altezza media interna di piano ml. 3,00, in un solo corpo di fabbrica ml. 4,00;
- gli infissi esterni sono da sostituire (nei corpi di fabbrica al piano seminterrato/fuori terra sul retro).

- uscite di sicurezza non presenti o non a norma;
- carente dotazione di impianti;
- servizi igienici in scadente stato di manutenzione ed in numero insufficiente;
- stato delle strutture: precario, da verificare in tutti i corpi di fabbrica con struttura in muratura e copertura in travi in ferro;
- controsoffitti interni e solai di copertura da risanare poiché ammalorati;
- murature esterne dei corpi di fabbrica, in buona parte da risanare;
- pavimentazioni interne da risanare o ripristinare poiché ammalorate in tutto il piano seminterrato/fuori terra;
- caratteristiche di finitura, prevalentemente mediocri o scadenti.

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

- l'immobile, non è locabile poiché privo di agibilità.

Il criterio di misurazione delle superfici commerciali adottato è quello della cosiddetta: Superficie Esterna Lorda (SEL), descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa.

La SEL include:

a) vani principali e accessori diretti misurati come segue:

- la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune; I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25 cm.
- la superficie dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
- nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
- l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio;

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- Balconi, terrazzi e similari: dette pertinenze non sono frequentemente presenti; viene computata nella misura del 10%;
- Superficie scoperta è computata nella misura del 10%.

FG. 258 PART 169 FABBRICATO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERRENO PERTINENZIALE		MQ.	3.841,00		
	AREA COPERTA	MQ.	1.343,97	CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	
	AREA SCOPERTA	MQ.	2.497,04		
	destinazione funzionale edilizia		mq.		
piano terra	SALA ESPOSITIVA		499,50	100%	499,50
piano primo	LABORATORIO ARTIGIANALE		499,50	100%	499,50
	BALCONI		59,40	10%	5,94
piano seminterrato	DEPOSITO 6	parte fuori terra	499,50	50%	249,75
piano interrato	RIPOSTIGLIO	parte interrata	60,75	25%	15,19
piano seminterrato	DEPOSITO 5	parte fuori terra	168,08	50%	84,04
piano seminterrato	DEPOSITO 2	parte fuori terra	207,50	50%	103,75
piano seminterrato	SOPPALCO DEPOSITO 2	parte fuori terra	100,43	25%	25,11
piano seminterrato	LABORATORIO ARTIGIANALE	parte fuori terra	98,60	100%	98,60
piano seminterrato	DEPOSITO 4 (presente solo struttura, ammalorata)	parte fuori terra	89,00	0,00	0,00
piano seminterrato	SALA ESPOSITIVA /ufficio	parte fuori terra	271,40	100%	271,40
piano seminterrato	disimpegno/servizi igienici	parte fuori terra	9,90	25%	2,48
TOTALE SUPERFICI			2.425,15		
AREA SCOPERTA			2.497,04	10%	249,70
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					2.104,94

* viene escluso dal calcolo della Sup. commerciale il Deposito 4, poiché è privo di copertura, tamponamenti, pavimentazione, la struttura è fortemente degradata e inidonea.

FG. 258, PART 646, 647, 648, 649 TERRENI A DESTINAZIONE PARCHEGGIO PUBBLICO		MQ.	587,00		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					0,00

Metodo di Stima.

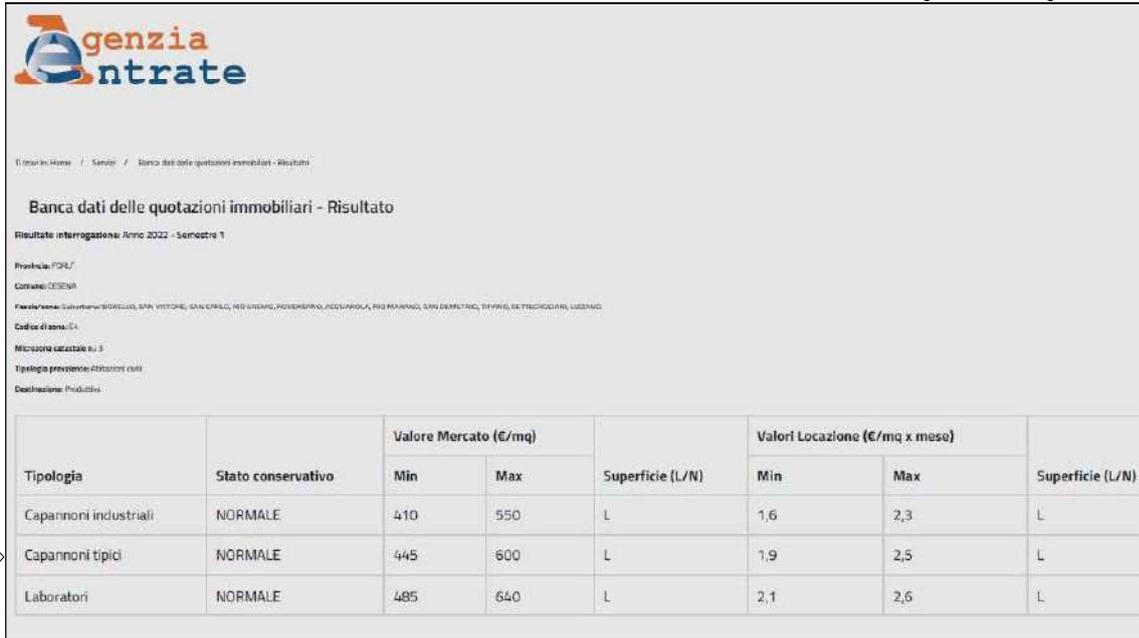
Per la Stima, si adotta il metodo sintetico-comparativo, con dati derivanti dalle indagini svolte presso le locali Agenzie Immobiliari, tenuto conto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia Entrate) e delle pubblicazioni inerenti il settore immobiliare, con specifico riferimento alla Provincia ed alla zona in cui sono ubicati i Beni da stimare.

Trattandosi di edificio con caratteristiche specifiche non ordinarie per localizzazione, consistenza, stato d'uso, costruttive (circa il 40% della superficie è costituita da corpi di fabbrica costruiti ante 1967), etc.

Si ricerca il più probabile valore di mercato applicando opportuni coefficienti di differenziazione che caratterizzano lo specifico immobile e pertinenze, rispetto al valore "normale" che caratterizza l'ordinarietà degli edifici produttivi della zona.

Valori Osservatorio Mercato Immobiliare - Fonte: Agenzia delle Entrate

Malgrado l'immobile da stimare sia stato accatastato in categoria D/8, per la presenza di alcune porzioni adibite ad area espositiva ed altre a laboratorio, ai fini della stima ed alle peculiari caratteristiche del Bene, lo scrivente ritiene che l'immobile da stimare sia assimilabile ad un "capannone tipico".



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	410	550	L	1,6	2,3	L
Capannoni tipici	NORMALE	445	600	L	1,9	2,5	L
Laboratori	NORMALE	485	640	L	2,1	2,6	L

Come si evince, dalla Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare, il valore unitario, per capannoni tipici va da un minimo di €/mq 445,00 ad un massimo di €/mq 600,00, valore Medio di €/mq 523,00.

Tale prezzo unitario è sostanzialmente allineato con quanto reperito tramite annunci immobiliari su web per immobili produttivi in zona limitrofa/ non distante da quella in cui è localizzato l'immobile da stimare:

	Tipologia	Capannone artigianale
	Superf. commerciale	Mq. 630
	Terreno scoperto	Mq. 375
	Locali	4
	Bagni	2
	Prezzo richiesto	€ 350.000,00
Localizzazione San Carlo	Valore unitario	€/mq 524,34

Altre inserzioni hanno per oggetto capannoni localizzati in aree artigianali/industriali prossime a Cesena (Torre del Moro, Diegaro, Martorano, Sant'Egidio, Via Cesenatico), o ai caselli autostradali (Villa Chiaviche, Pievesestina).

La loro ubicazione e le caratteristiche intrinseche che presentano, non li rendono paragonabili a quello oggetto di valutazione, se non ricorrendo a coefficienti correttivi suscettibili di errori non accettabili.

Il capannone ubicato a San Carlo, appare in buone condizioni e idoneo ad ospitare un'attività artigianale quindi in regola con impianti tecnologici, allaccio fognario, normativa antincendio, antinfortunistica e quant'altro.

La quotazione (riferita al prezzo medio di €/mq. 523,00) è stata confermata dalle Agenzia immobiliari consultate, per immobili produttivi in zona sub urbana, immediatamente locabili e di media dimensione.

L'immobile oggetto di valutazione, è privo di queste caratteristiche di "ordinarietà".

Al valore "normale"/ordinario medio OMI si applicano coefficienti di differenziazione che sono peculiari del Bene da stimare, così dedotti:

UBICAZIONE/vicinanza alle infrastrutture viarie principali	ottimale	1,10	
	buona	1,05	1,05
	normale	1,00	
	difficilmente raggiungibile/scomoda	0,95	
DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI	ottimale	1,10	
	buona	1,00	
	carente	0,90	0,90
VETUSTA' (rif. ultima ristrutturazione)	Meno di 5 anni	1,10	
	Da 5 a 10 anni	1,05	
	Da 10 a 20 anni	1,00	
	Da 20 a 40 anni	0,90	
	Più di 40 anni	0,80	0,80
LOCAZIONE	non locabile, allo stato	0,75	0,75
	locato	0,80	
	libero	1,00	
FUNZIONALITA' DISTRIBUTIVA	ottimale	1,10	
	buona	1,05	
	normale	1,00	1,00
	non funzionale	0,95	
CONDIZIONE DEGLI IMPIANTI	ottimali/nuove	1,05	
	ordinarie	1,00	
	obsolete/da rinnovare	0,90	0,90
	assente	0,80	
STATO D'USO/MANUTENZIONE	Ottima	1,05	
	Buona	1,03	
	Normale	1,00	
	Mediocre/scadente	0,90	0,90
SERVIZI IGIENICI	ottimali	1,10	
	sufficienti/ordinarie	1,00	
	insufficienti	0,90	0,90
CARATTERISTICHE INFISSI/PREVALENTI	Termo-acustiche	1,03	
	Doppi vetri	1,00	
	Vetro singolo	0,98	0,98
DOTAZIONE SUPERFICIA AREA SCOPERTA	ottimale	1,10	1,10
	buona/normale	1,00	

	insufficiente/assente	0,90	
SISTEMAZIONE AREA			
SCOPERTA/PERCORRENZE INTERNE	funzionale/ottimale	1,10	
	funzionale/buona	1,00	
	assente/non fruibile	0,90	0,90
CLASSE ENERGETICA			
	da A2 ad A4	1,05	
	da A1 a B	1,00	
	da C a D	0,95	0,95
	da E a F	0,90	
	G	0,85	
	coeff.globale		0,38

Si applica il coefficiente di differenziazione globale al valore “normale”
 €/mq 523,00 x 0,38 = €/mq. 198,74

Moltiplicando la superficie commerciale per il valore di mercato medio attribuibile al Bene
 mq 198,74 x €/mq 2.104,94 = € 418.335,78

Ai fini della vendita forzata del Bene, i prezzi sono da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi, pertanto i prezzi di vendita (medi), stimati, diventano:

LOTTO 2

€ 418.335,78- 10%= € 376.502,20 ~ € 376.500,00

A tale importo, si devono detrarre le spese per la sistemazione ed il collaudo dell'area a parcheggio da cedere al Comune, nonché le relative spese notarili.

Lo scrivente stima in complessivi € 50.000,00 tale costo.

Da ciò si ha che il valore a base d'asta degli immobili del Lotto 2 viene stimato in

€ 376.500,00 - € 50.000,00 = € 326.500,00

€ 326.500,00 (euro trecentoventiseimilacinquecento/00)

IMMOBILI GRUPPO 3 - LOTTO 3

Comune di Cesena
 NCT fg 126, part 16, sub 42

Descrizione

Immobili a destinazione d'uso Uffici/terziario ubicati in posizione centrale e di pregio nel centro storico di Cesena, in zona esclusivamente pedonale (eccetto mezzi autorizzati).

La destinazione d'uso per la zona è di tipo misto: residenziale, commerciale, terziario.

Sono presenti parcheggi pubblici di ridotta capienza, situati a circa 300 mt. di distanza dall'immobile in oggetto, mentre il più ampio parcheggio in zona (Stazione Ferroviaria), dista circa 1 km.

Da indagine svolta presso le locali Agenzie immobiliari, per la specifica zona, si rileva una discreta presenza di offerte per immobili a destinazione terziaria, che trovano buon riscontro per superfici medie fino 100/150 mq. mentre risultano collocabili nel medio/lungo periodo, immobili di maggiori superfici.

Questi ultimi tuttavia, riscuotono interesse presso i grandi investitori per la possibilità che offrono di condurre interventi unitari di ristrutturazione, finalizzati ad immettere sul mercato, immobili rinnovati o

ristrutturati, eventualmente ri-suddivisi in consistenze di maggior appetibilità sia per la vendita, sia per la locazione, da sottoporre ad una più ampia platea di acquirenti e/o locatari interessati.

Si elencano gli elementi oggettivi che incidono sulla stima dell'immobile

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE/FATTORI POSIZIONALI

- zona centrale, di pregio
- parcheggio privato: assente
- parcheggio pubblico più vicino: ml. 300 circa
- l'edificio è raggiungibile a piedi, in bicicletta o con automezzi autorizzati;
- servizi di pubblico trasporto: vicini

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

fabbricato

- anno di costruzione del fabbricato: antecedente il 1942, edificio storico presumibilmente portato all'assetto attuale alla fine del 1800;
- edificio Condominiale a 3 piani fuoriterza e uno interrato;
- assente l'ascensore.

immobile

- intervento di ristrutturazione interna e rinnovo degli Uffici: lavori conclusi nel 1986;
- l'accesso avviene da pubblica via Roverella, mediante scala comune;
- tutti i locali ad uso ufficio sono illuminati e areati;
- distribuzione interna: funzionale;
- non fruibile da portatore di handicap.

CARATTERISTICHE TECNICHE

fabbricato

- il fabbricato ha struttura portante in muratura, presumibilmente sono presenti porzioni di solaio in legno; il solaio di copertura ha struttura portante in legno;
- l'intero fabbricato necessita di opere di risanamento.

immobile

- riscaldamento autonomo;
- impianti (termico, climatizzazione, elettrico): obsoleti, da rinnovare;
- caratteristiche di finitura prevalente: mediocre/scadente;
- assenza di servizi igienici;
- classe energetica "D", richiede opere di efficientamento energetico.

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

- l'immobile è libero/ non occupato;
- allo stato attuale non è locabile per l'uso edilizio-urbanistico ad Uffici/Terziario, poiché privo di abitabilità;
- Stato di manutenzione complessivo: mediocre/scadente.

Tabella di calcolo delle superfici commerciali

piani	destinazione funzionale edilizia		COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
		mq.	%	mq.
piano primo	UFFICI	98,16	100%	98,16
	balcone	2,25	10%	0,23
piano secondo	UFFICI	448,74	100%	448,74
	soppalco	46,24	50%	23,12
	ripostiglio/ex C.T.	1,50	30%	0,45
	veranda	4,30	30%	1,29
				571,99~572,00

Metodo di Stima.

Per la Stima, si adotta il metodo sintetico-comparativo, con dati derivanti dalle indagini svolte presso le locali Agenzie Immobiliari, tenuto conto dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia Entrate) e delle pubblicazioni inerenti il settore immobiliare (FIAIP, Borsino immobiliare), con specifico riferimento alla Provincia ed alla zona in cui sono ubicati i Beni da stimare.

Valori dell’Osservatorio Mercato Immobiliare - Fonte: Agenzia Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FORLÌ
 Comune: CESENA
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1700	2100	L	7,1	9,6	L

Il Valore medio OMI per immobile ad uso Uffici, in stato d’uso “normale”/ordinario è di €/mq 1.900,00. Da Osservatorio FIAIP-2021, il valore medio al mq. per Uffici “in buono stato” è di €/mq. 2.200,00 Il Borsino Immobiliare indica, per l’anno in corso, un valore medio di €/mq 1.662,00. Dalla media tra i 3 prezzi sopra riportati, emerge un prezzo unitario di: €/mq 1.920,00

Da notare che i prezzi medi desunti dalle pubblicazioni di settore, si riferiscono ad immobili di superficie ordinaria (mq. 100/150), in edifici esistenti ed in buono stato di manutenzione, ovvero produttivi/locabili allo stato in cui si trovano.

I valori rappresentano una media che non tiene conto della specificità dei singoli immobili. Ai fini di ottenere il più probabile valore di mercato dell’immobile da stimare occorre applicare dei coefficienti di differenziazione, in base alle reali caratteristiche dello stesso. Moltiplicando tra loro i coefficienti di differenziazione si ottiene il coefficiente globale, da applicarsi al Valore “normale/ordinario”, per ottenere il più probabile valore di mercato dell’immobile da stimare.

NOTA: per immobili a destinazione Uffici il valore unitario (€/mq) di mercato subisce un decremento all’aumentare della superficie rispetto a quella che rappresenta l’ordinarietà per la specifica zona (circa 100/150 mq.).

Tabella dei Coefficienti di differenziazione per la valutazione dell’immobile da stimare
Destinazione: Uffici/Terziario

UBICAZIONE	centrale/di pregio	1,10	1,10
	perimetro urbanizzato	1,00	
	periferico	0,90	
VICINANZA SERVIZI DI TRASPORTO PUBBLICO /PARCHEGGI	ottimale	1,10	
	buona	1,00	1,00
	mancanza di servizi	0,90	

VETUSTA' (rif. ultima ristrutturazione)	Meno di 5 anni	1,10	
	Da 5 a 10 anni	1,05	
	Da 10 a 20 anni	1,00	
	Da 20 a 40 anni	0,90	0,90
	Più di 40 anni	0,80	
LOCAZIONE	non locabile, allo stato	0,75	0,75
	locazione quadriennale	0,80	
	locazione breve	0,95	
	libero	1,00	
FUNZIONALITA' DISTRIBUTIVA	ottimale	1,10	
	buona	1,05	
	normale	1,00	1,00
	non funzionale	0,95	
FINITURE	Storiche	1,10	
	Signorili/di pregio	1,05	
	Civili	1,00	1,00
	Economiche	0,90	
MANUTENZIONE	Ottima	1,05	
	Buona	1,03	
	Normale	1,00	
	Mediocre/scadente	0,85	0,85
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00	
	Assente 1° piano	0,95	0,95
	Assente 2° piano	0,88	
	Assente 3° piano	0,80	
	Assente 4° piano	0,70	
SERVIZI IGIENICI	ottimali	1,10	
	sufficienti/ordinarie	1,00	
	insufficienti	0,90	0,90
CONDIZIONE DEGLI IMPIANTI (idrico, elettrico,termico, climatizzazione)	ottimali/nuove	1,05	
	ordinarie	1,00	
	obsolete/da rinnovare	0,90	1,00
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03	
	Doppi vetri	1,00	
	Vetro singolo	0,98	0,98
SPAZI COMUNI/AREA	Assenti	1,00	1,00

SCOPERTA			
	Cortile/corte	1,02	
	Giardino	1,04	
	Parco	1,06	
PARCHEGGIO ad uso esclusivo	Assente	1,00	1,00
	Posto auto privato autorimessa	1,04	
		1,10	
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05	
	Doppia/ordinaria	1,00	
	Strada pubblica	0,95	0,95
	Cortile interno	0,90	
CLASSE ENERGETICA	da A2 ad A4	1,05	
	da A1 a B	1,00	
	da C a D	0,95	0,95
	da E a F	0,90	
	G	0,85	

coeff. globale 0,48

Al valore unitario “normale/ordinario”, si applica il coefficiente globale, come sopra dedotto:
 €/mq. 1.920,00 x 0,48= €/mq. 921,60

Ai fini di verificare la correttezza del valore unitario, come sopra dedotto, sono stati reperiti n. 3 atti di compravendita riferiti ad immobili a destinazione Terziaria, localizzati nel centro storico, di tipo analogo a quello oggetto di stima.

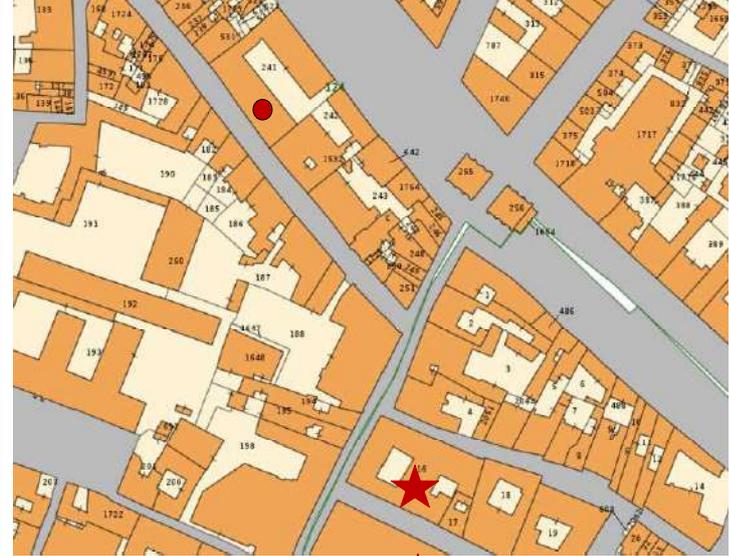
Per poter effettuare la comparazione, sono stati applicati dei coefficienti correttivi che tengono conto delle diverse caratteristiche e del diverso apprezzamento di mercato, rispetto all’immobile da stimare.

	<p>1) Immobile ad uso Ufficio / Terziario Rendita: Euro 2.831,47 Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 8,5 vani Foglio 126 Particella 16 Subalterno 57 Piano 1° Localizzazione: medesimo edificio dell’immobile oggetto di stima Dati di superficie: Totale: 203 mq Atto di compravendita del 08/06/2020 – Trascritto a Forlì al Registro Particolare 6168 in data 07/07/2020 Ultima ristrutturazione risalente, al momento della vendita, all’anno 1985; Classe energetica: “C” (APE del 2012) Prezzo dichiarato: € 225.000,00 Prezzo unitario: €/mq 1.108,00</p>
<p>Localizzazione immobile da stimare ★ Localizzazione comparabile ●</p>	

Al prezzo unitario così dedotto, ai fini di renderlo comparabile con l’immobile da stimare, si applica una decurtazione al prezzo unitario, del 10%, poiché trattasi di immobile di superficie vicina alla ordinarietà,

e pertanto più apprezzata dal mercato e con maggiore commerciabilità rispetto all'immobile oggetto di stima.

Pertanto il valore medio utilizzabile ai fini della comparazione risulta: €/mq. 997,20

	<p>2) Immobile ad uso Uffici /Terziario Rendita: Euro 7.661,64 Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 23 vani Foglio 124 Particella 241 Subalterno 25 Piano 1° Localizzazione: VIA UBERTI Dati di superficie: Totale: 488 mq Atto di compravendita del 16/12/2021- Trascritto a Forlì al Registro Particolare 17726 in data di 28/12/2021 Immobile costruito nel 1957, ristrutturazioni/rinnovi nel 1994 e nel 1997 Presenza di ascensore Classe energetica "D" Prezzo complessivo dichiarato: € 1.350.000,00 (la vendita comprende n.3 immobili in categoria A/10 - rispettivamente di n. 23 vani, di 28 vani, di 13 vani- n. 2 immobili in categoria A/2, n. 1 immobile in categoria C/6; la superficie commerciale è stata dedotta dalle superfici catastali indicate in atto, applicando un coefficiente di ragguaglio del 110% agli immobili a destinazione uffici, 100% alle abitazioni, 50% autorimesse pertinenziali Prezzo Unitario: €/mq 590,00.</p>
<p>Localizzazione immobile da stimare ★ Localizzazione comparabile ●</p>	

Al prezzo unitario così dedotto, ai fini di renderlo comparabile con l'immobile da stimare, si applica una decurtazione al prezzo unitario del 10%, per la presenza di ascensore e rinnovi più recenti rispetto all'immobile oggetto di stima.

Pertanto il valore medio utilizzabile ai fini della comparazione risulta: €/mq. 531,00

	<p>3) Immobile ad uso Uffici /Terziario Rendita: Euro 3.331,15 Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 10 vani Foglio 124 Particella 242 Subalterno 4 Localizzazione: VIA UBERTI Piano T-1 (servizi al piano terra- cantine- e studio professionale al piano primo) Dati di superficie: Totale: 258 mq Atto di compravendita del 06/12/2021 - Trascritto a Forlì al Registro Particolare 16957 in data 16/12/2021. Immobile costruito in data antecedente il 1967, in palazzo storico, non risultano pratiche edilizie successive, inerenti lo specifico immobile Privo di ascensore Classe energetica "G" Prezzo dichiarato: € 325.000,00 Prezzo unitario: € 1.260,00</p>
<p>Localizzazione immobile da stimare ★ Localizzazione comparabile ●</p>	

Al prezzo unitario così dedotto, ai fini di renderlo comparabile con l'immobile da stimare, si applica una decurtazione del 5%, e pertanto più apprezzata dal mercato e con maggiore commerciabilità, ma con classe energetica inferiore rispetto all'immobile da stimare.

Pertanto il valore medio utilizzabile ai fini della comparazione risulta: €/mq. 1.197,00

Valore medio unitario di n. 3 immobili comparabili, recentemente compravenduti: €/mq. 908,00

Il valore è sostanzialmente coerente con quanto dedotto precedentemente, applicando al valore medio unitario di immobili che rappresentano l'ordinarietà, i coefficienti di differenziazione oggettivi, del bene immobile da stimare.

Pertanto si individua il valore MEDIO unitario in: €/mq. **910,00**

Si deduce il valore di mercato medio, da attribuire al bene distinto al LOTTO 3

$$\text{mq. } 572,00 \times \text{€/mq.} 910,00 = \text{€ } 520.520,00$$

Ai fini della vendita forzata del Bene, i prezzi sono da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi, pertanto i prezzi di vendita (medi), stimati, diventano:

LOTTO 3

$$\text{€ } 520.520,00 - 10\% = \text{€ } 468.468,00$$

Dal valore MEDIO di vendita stimato andranno decurtati i costi stimati per realizzazione delle opere fognarie, come indicate al punto 9 della presente relazione, € 3.245,00 oltre ai costi per lo smaltimento dei materiali, degli arredi, delle attrezzature dismesse e di tutto il materiale documentale e cartaceo attualmente presente nei locali, oltre ai costi di sanatoria per opere interne (pratica edilizia CILA) e ripristini, per un totale stimato di € 20.000,00.

Pertanto il valore MEDIO stimato ai fini della vendita, risulta di

$$\text{€ } 468.468,00 - \text{€ } 23.245,00 = \text{€ } 445.223,00 \sim$$

€ 445.000,00 (euro quattrocentoquarantacinquemila/00)

IMMOBILI GRUPPO 4 - LOTTO 4

Comune di Cesena

NCEU fg 126, part 16, sub 53, graffato con sub 17, part 17

Descrizione

Immobili a destinazione d'uso Uffici/terziario ubicati in posizione centrale e di pregio nel centro storico di Cesena, in zona esclusivamente pedonale (eccetto mezzi autorizzati).

La destinazione d'uso per la zona è di tipo misto: residenziale, commerciale, terziario.

Sono presenti parcheggi pubblici di ridotta capienza, situati a distanza di circa 300 mt. dall'immobile, mentre il più ampio parcheggio in zona Stazione Ferroviaria, dista circa 1 km.

Si elencano gli elementi oggettivi che incidono sulla stima dell'immobile

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE/FATTORI POSIZIONALI

- zona centrale, di pregio;
- parcheggio privato: assente;
- parcheggio pubblico più vicino: ml. 300 circa;
- l'edificio è raggiungibile a piedi, in bicicletta e con automezzo autorizzato;
- servizi di pubblico trasporto: vicini.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

fabbricato

- anno di costruzione del fabbricato: antecedente il 1942, edificio storico presumibilmente portato all’assetto attuale nella prima metà del 1900;
- edificio Condominiale a 3 piani fuoriterra e uno interrato;
- assente l’ascensore;

immobile

- intervento di ristrutturazione interna e rinnovo degli Uffici: lavori conclusi nel 1992 (successiva sanatoria ottenuta nel 1996 per i lavori eseguiti);
- l’accesso avviene da pubblica via Roverella, da scala privata;
- tutti i locali ad uso ufficio sono illuminati e areati;
- distribuzione interna: funzionale;
- non fruibile da portatore di handicap.

CARATTERISTICHE TECNICHE

fabbricato

- il fabbricato ha struttura portante in muratura, presumibilmente sono presenti porzioni di solaio in legno; il solaio di copertura ha struttura portante in legno;
- l’intero fabbricato necessita di opere di risanamento.

immobile

- riscaldamento autonomo;
- impianti (termico, climatizzazione, elettrico): obsoleti, da rinnovare;
- caratteristiche di finitura prevalente: mediocre/scadente;
- presenza di servizi igienici;
- classe energetica “D”, richiede opere di efficientamento energetico.

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

- l’immobile è libero/ non occupato;
- allo stato attuale non è locabile per l’uso edilizio-urbanistico ad Uffici/Terziario, poiché privo di abitabilità;
- Stato di manutenzione complessivo: mediocre/scadente.

Tabella di calcolo delle superfici commerciali

piani	destinazione funzionale edilizia		COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
		mq.	%	mq.
piano interrato	CANTINE	90,95	25%	22,74
piano terra	ANRONE E VANO SCALE	38,67	10%	3,87
piano terra	CORTE INTERNA AD USO PRIVATO	19,50	10%	1,95
				0,00
piano primo	UFFICI	160,00	100%	160,00
	BALCONE	7,22	30%	2,17
piano secondo	UFFICI	163,00	100%	163,00
				353,72~354,00

Metodo di Stima.

Per la Stima, si adotta il metodo sintetico-comparativo, come già esposto per l’analogo LOTTO 3.

Ai fini di ottenere il più probabile valore di mercato dell’immobile da stimare occorre applicare dei coefficienti di differenziazione, in base alle reali caratteristiche dello stesso.

Moltiplicando tra loro i coefficienti di differenziazione si ottiene il coefficiente globale, da applicarsi al Valore “normale”/ordinario, per ottenere il più probabile valore di mercato dell’immobile da stimare.

Tabella dei Coefficienti di differenziazione per la valutazione dell'immobile da stimare**Destinazione: Uffici/Terziario**

UBICAZIONE	centrale/di pregio	1,10	1,10
	perimetro urbanizzato	1,00	
	periferico	0,90	
VICINANZA SERVIZI DI TRASPORTO PUBBLICO /PARCHEGGI	ottimale	1,10	
	buona	1,00	1,00
	manca di servizi	0,90	
VETUSTA' (rif. ultima ristrutturazione)	Meno di 5 anni	1,10	
	Da 5 a 10 anni	1,05	
	Da 10 a 20 anni	1,00	
	Da 20 a 40 anni	0,90	0,90
	Più di 40 anni	0,80	
LOCAZIONE	non locabile, allo stato	0,75	0,75
	locazione quadriennale	0,80	
	locazione breve	0,95	
	libero	1,00	
	FUNZIONALITA' DISTRIBUTIVA	ottimale	1,10
buona		1,05	
normale		1,00	1,00
non funzionale		0,95	
FINITURE	Storiche	1,10	
	Signorili/di pregio	1,05	
	Civili	1,00	1,00
	Economiche	0,90	
MANUTENZIONE	Ottima	1,05	
	Buona	1,03	
	Normale	1,00	
	Mediocre/scadente	0,85	0,85
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00	
	Assente 1° piano	0,95	0,95
	Assente 2° piano	0,88	
	Assente 3° piano	0,80	
	Assente 4° piano	0,70	
SERVIZI IGIENICI	ottimali	1,10	
	sufficienti/ordinarie	1,00	1,00
	insufficienti	0,90	

CONDIZIONE DEGLI IMPIANTI

(idrico, elettrico,termico, climatizzazione)

ottimali/nuove	1,05	
ordinarie	1,00	
obsolete/da rinnovare	0,90	1,00

FINISTRATURE

Termo-acustiche	1,03	
Doppi vetri	1,00	
Vetro singolo	0,98	0,98

SPAZI COMUNI/AREA SCOPERTA

Assenti	1,00	
Cortile/corte	1,02	1,02
Giardino	1,04	
Parco	1,06	

PARCHEGGIO ad uso esclusivo

Assente	1,00	1,00
Posto auto privato autorimessa	1,04	
	1,10	

ESPOSIZIONE

Panoramica/attico	1,05	
Doppia/ordinaria	1,00	
Strada pubblica	0,95	0,95
Cortile interno	0,90	

CLASSE ENERGETICA

da A2 ad A4	1,05	
da A1 a B	1,00	
da C a D	0,95	0,95
da E a F	0,90	
G	0,85	

coeff. globale 0,54

Al valore unitario “normale/ordinario” si applica il coefficiente globale, come sopra dedotto:
 €/mq. 1.920,00 x 0,54= €/mq. 1.036,80

Si individua il valore MEDIO unitario in: **€/mq. 910,00** (come ricavato per l’analogo LOTTO 3).

Si deduce il valore di mercato MEDIO, da attribuire al bene distinto al LOTTO 4
 mq. 354,00 x €/mq.910,00 = € 322.140,00

Ai fini della vendita forzata del Bene, i prezzi sono da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l’assenza di garanzia per vizi, pertanto i prezzi di vendita (medi), stimati, diventano:

LOTTO 4

$$322.140,00 - 10\% = € 289.926,00$$

Dal valore MEDIO di vendita stimato andranno decurtati i costi stimati per realizzazione delle opere fognarie, come indicate al punto 9 della presente relazione, € 2.139,00 oltre ai costi per lo smaltimento dei materiali, degli arredi, delle attrezzature dismesse e di tutto il materiale documentale e cartaceo attualmente presente nei locali per il quale è stato stimato un costo di smaltimento di € 10.000,00, e di ripristino delle difformità allo stato autorizzato € 1.000,00.

Pertanto il valore MEDIO stimato ai fini della vendita, risulta pari a:

€ 289.926,00 – € 13.139,00 = € 276.787,00 ~

€ 277.000,00 (euro duecentosettantasettemila/00)

RIEPILOGO – VALORI DI STIMA E VALORI DI VENDITA

	Valori di stima	Valori ai fini della vendita decurtati forfettariamente e dei costi a carico
LOTTO 1	€ 271.050,00	€ 222.000,00
LOTTO 2	€ 418.335,78	€ 326.500,00
LOTTO 3	€ 520.520,00	€ 445.000,00
LOTTO 4	€ 289.926,00	€ 277.000,00

21.

LOTTO 1:

E' stata pignorata la Nuda Proprietà.

In seguito al decesso dell'Usufruttuario (terzo, non esecutato) avvenuto in data 10/05/2010, si è riunita di fatto la Nuda Proprietà con l'Usufrutto e la Società Esecutata è divenuta proprietà per l'intero.

All'epoca della Trascrizione dell'Atto di Pignoramento, non era stata presentata la relativa Voltura, presso l'Agenzia del Territorio, pertanto il soggetto terzo risultava fra gli intestati.

Lo scrivente ha presentato richiesta di Voltura di intestazione; la pratica è in attesa di riscontro da Agenzia delle Entrate.

La documentazione inerente la Voltura e le visure aggiornate, saranno integrate, come allegato alla presente Perizia, non appena sarà ricevuto l'esito.

LOTTE 2, 3, 4

E' stata pignorata la quota di proprietà per l'intero, di ciascuno degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

22.

LOTTO 1

Abitazione unifamiliare, pertinenze ed autorimessa su lotto di proprietà esclusiva.

Via Linaro 165 – Loc. Borello – Cesena.

Superficie commerciale:

Abitazione, pertinenze mqe 417,00

Destinazione urbanistica

Da PRG vigente

ZONA B Residenziale parzialmente edificata (Città Consolidata) - Ville e giardini (art. 38 N.d.A)

Da PUG adottato e di imminente approvazione

-Tessuti residenziali a bassa densità (art. 5.8.3)

Epoca di costruzione:

Anno di costruzione del fabbricato: antecedente il 1967, ampliato nel 1971.

Stato di manutenzione

Mediocre

Valore locativo

Allo stato attuale, l'immobile, essendo privo del certificato di abitabilità/agibilità, non è locabile.

LOTTO 2

Complesso costituito da più corpi di fabbrica della tipologia “capannone”, aventi funzioni differenti (laboratorio, sale espositive, magazzini depositi etc.), con pertinente lotto di terreno, ubicati in Via Linaro S.n.c., in loc. Borello – Cesena.

Superficie commerciale:

Capannoni e area scoperta pertinenziale, mqe 2.149,44

Destinazione urbanistica

Da prescrizioni PRG vigente, il lotto urbano si trova in zona Agricola E (territorio rurale), interessato da ambito di tutela fluviale (Norme di Attuazione - art 70).

Una porzione del lotto è sottoposto alle prescrizioni dell’art. 84, con riferimento alla Frana di Borello.

Trattasi di frana quiescente, con riferimento al PTCP art. 12 bis – zona 3b, che interessa porzione in edificata di area scoperta.

Il PUG adottato e di imminente approvazione, ricomprende il lotto urbano nella città consolidata, indicando come zonizzazione:

-Tessuti residenziali a bassa densità (art. 5.8.3)

Epoca di costruzione:

Corpo di fabbrica più recente costruito nel 1978-1981, i rimanenti edifici risalgono al 1958 e ampliati nel 1963.

Stato di manutenzione

Mediocre/carente.

Valore locativo

Allo stato attuale, l’immobile, essendo privo del certificato di abitabilità/agibilità, non è locabile.

LOTTO 3

Locali a destinazione Terziaria/Uffici in posizione centrale via Roverella 1 - Cesena

Superficie commerciale:

mqe 572,00

Destinazione urbanistica

Da PRG vigente

Città storica (art 31)

Destinazione ripresa dal PUG adottato e di imminente approvazione

Epoca di costruzione:

Anno di costruzione del fabbricato: antecedente il 1942, locali interni ristrutturati nel 1985

Stato di manutenzione

Mediocre, necessita di opere di risanamento e adeguamento.

Valore locativo

Allo stato non locabile in quanto privo di Abitabilità/agibilità.

LOTTO 4

Locali a destinazione Terziaria/Uffici in posizione centrale via Roverella 13 - Cesena

Superficie commerciale:

m² 354,00

Destinazione urbanistica

Da PRG vigente

Città storica (art 31)

Destinazione ripresa dal PUG adottato e di imminente approvazione

Epoca di costruzione:

Anno di costruzione del fabbricato: antecedente il 1942, locali interni ristrutturati nel 1996

Stato di manutenzione

Mediocre, necessita di opere di risanamento e adeguamento.

Valore locativo

Allo stato non locabile in quanto privo di Abitabilità/agibilità.

23.

Si individuano n. 4 LOTTI di vendita.

Immobili Gruppo 1 =	LOTTO 1
Immobili Gruppo 2 e Gruppo 2a =	LOTTO 2
Immobili Gruppo 3 =	LOTTO 3
Immobili Gruppo 4 =	LOTTO 4.

24.

Il Soggetto esecutato, come risultante agli Atti, è identificato fiscalmente come segue:
XXXXXXXXXXXXin liquidazione (cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX).

25.

Si allega copia della VISURA CAMERALE della Società Esecutata (**allegato 8**).

26.

LOTTI 1, 2, 3, 4

Gli immobili non sono attualmente occupati. (**allegato 6**).

27.

LOTTI 1, 2, 3, 4

Non emergono domande Giudiziali trascritte.

28.

LOTTI 1, 2, 3, 4

Il regime fiscale degli immobili in sede di vendita, sarà valutato nel merito dal Delegato.

29.

E' stata richiesta una proroga per il deposito degli elaborati peritali, al fine di svolgere i necessari approfondimenti, concessa dal G.E.

30.

Si procede al deposito in via telematica di una copia completa dell'elaborato peritale (con tutti gli allegati compreso l'Allegato A), ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità dei debitori o di altri soggetti.

31.

Si procede a comunicare al Custode e al creditore procedente, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo ad inviare copia della perizia via PEC alla parte debitrice e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE, gli originali di APE.

32.

Si provvede ad allegare il C.D.U. per gli immobili con annesso terreno (LOTTO 1 e LOTTO 2).

Cesena li , 12/02/2023

E.S.
Geom. Lorenzo Onofri

