

RELAZIONE CON GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto **Zanella geom. Roberto**, nato a Cesena il 18/12/50, con studio 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 sig. Gobbi Alvaro in qualità di Amministratore Unico della società MERCHANT FRUIT s.r.l., espone:

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

Beni in capo alla Ditta Merchant s.r.l.

Immobile sito in Comune di Cesena (FC), in viale della Cooperazione n. 80 , identificato al catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 58, Particella 89, Sub. 8, cat. D/7, con corte esclusiva e relative aree di pertinenza identificate al Foglio 58 particelle 1409, 1410, 1411 e 1413 categoria F/1.

Immobile sito in Comune di Cesena (FC), in viale della Cooperazione n. 132, identificato al catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 58, Particella 89 sub. 9, cat. A/10, con corte esclusiva e pertinenza al foglio 58 particella 1412 categoria F/1.

- 1.0) Premessa:

In data 05/06/2023 sono stati ispezionati i luoghi eseguendo gli accertamenti necessari per l'adempimento dell'incarico, rilevando anche fotograficamente lo stato degli stessi.

Non sono state eseguite le visure ipotecarie in quanto non richieste dalla committenza.

Vista la tipologia degli immobili si ritiene di proporre la stima con la formazione di n. 2 lotti.

LOTTO PRIMO (già venduto)

Composto da palazzina adiacente al capannone artigianale censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al **Foglio 58,**

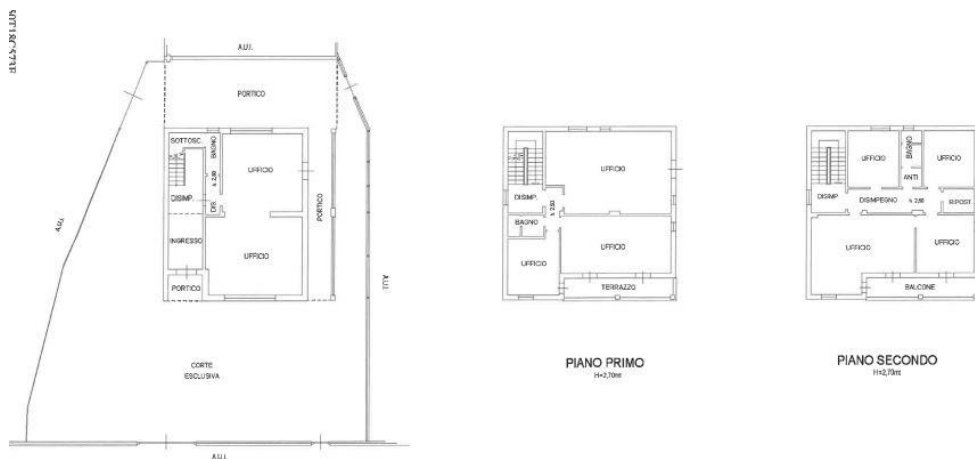
Particella 89 sub. 9, categoria A/10, classe 3, vani 14 mq. totali catastali 414,00 rendita catastale €. 4.663,61;

al catasto terreni dello stesso comune al Foglio 58, particella 1412 ente urbano di mq. 278,00 (area ingresso esclusiva alla palazzina);

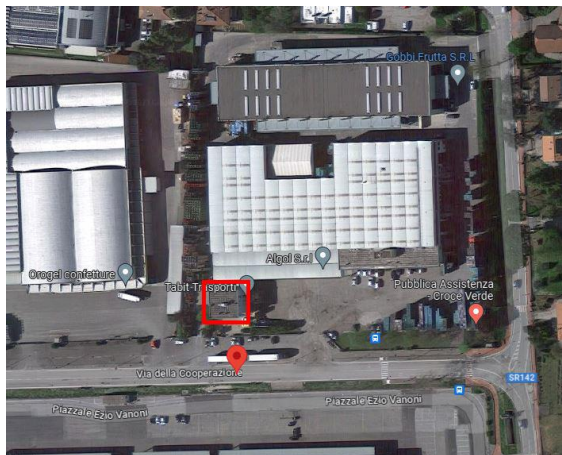
Con terreno che ne costituisce la corte e il sedime, distinto al Catasto Terreni al **Foglio 58 Particella 89 (ente urbano) di mq. 11.929,00 catastali (comune ad entrambi i lotti)**

In capo alla ditta catastale:

Merchant Fruit srl, con sede in Cesena (FC) CF. 00363920406 proprietà per 1/1.



-Descrizione



Trattasi di porzione di fabbricato ad uso uffici sito in Cesena, viale della Cooperazione n. 80, facilmente raggiungibile in quanto si trova in una zona a prevalente vocazione produttiva e commerciale. Nella zona sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'accesso avviene attraverso la particella 114 del foglio 58, attualmente in capo a Comune di Cesena.

- Descrizione generale dell'immobile

Trattasi di palazzina posta in adiacenza ad altro fabbricato, con accesso da via della Cooperazione n. 80, che si eleva per 3 piani fuori terra adibita ad uffici, con copertura piana. La palazzina risulta di recente ristrutturazione, esternamente intonacata e tinteggiata, internamente materiali di buon qualità. In ogni piano pavimenti e rivestimenti ceramici, i bagni sono completi dei vasi. Le porte sono in legno tamburato, infissi in alluminio con doppio vetro. Impianto elettrico a norma e impianto di riscaldamento autonomo.



Le scale che portano ai piani superiori sono in marmo e portano all'ufficio al piano secondo di mq. complessivi 142,00. L'ufficio è impropriamente usato come appartamento e presenta pavimenti in ceramica, infissi in alluminio porte in laminato e il riscaldamento avviene mediante ventilconvettori.

- Accertamenti ai sensi della Legge 47 del 28/02/1985 e successive modifiche.

In questa fase della stima la committenza ha esonerato lo scrivente dall'effettuare ricerche e dell'acquisizione di documenti relativi agli immobili, di tipo amministrativo, urbanistico ed edilizio.

-Consistenza commerciale (Norme UNI 15733).

NB: viene considerata la consistenza commerciale al lordo dei muri, desunta dalle planimetrie catastali.

Portico (sul retro)	Mq. 86,00 al 10% = Mq. 8,60
Ufficio P.T.	Mq. 116,00 al 100% = Mq. 116,00

Portico di ingresso	Mq. 4,00 al 35% = Mq. 1,40
Piano primo Uffici	Mq. 122,00 al 100% = Mq. 122,00
Piano primo Terrazzo	Mq. 12,00 al 25% = Mq. 3,00
Piano secondo Uffici	Mq. 122,00 al 100% = Mq. 122,00
Piano secondo Terrazzo	Mq. 12,00 al 25% = Mq. 3,00
Corte esclusiva	<u>Mq. 333,00 al 15% = Mq. 49,95</u>
	Complessivamente Mq. 425,95

- Scelta del criterio di stima.

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.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato dell'immobile, i principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima.

- Valutazione.

Sulla base di indagini di mercato eseguite presso gli operatori del settore immobiliare della zona, sulla base delle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate di Cesena, il valore di uffici in normale stato di manutenzione è assestato su valori medi di mercato pari a €. 1.500,00 al mq. (minimo €. 1.400,00; massimo €. 1.600,00).

Provincia: FORLÌ

Comune: CESENA

Fascia/zona: Periferica/PIEVESestina, DISMANO, TORRE DEL MORO, PONTE PIETRA, RUFFIO, CASE CASTAGNOLI, CASE MISSIROLI, BULGARNO, CALISESE.

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1400	1600	L	5,9	7,1	L

Da ricerche sul mercato immobiliare nella zona:

DESCRIZIONE	Sup. comm. mq.	Valore €.	Quotazione €/mq.
Ufficio in via Dismano	125	180.000	1.440,00
Studio Pievesestina	1228	1.100.000	895,77
Ufficio in via Zavaglia	125	180.000	1.440,00
Studio in via Zavaglia	90	127.000	1411,11

Valore medio €. 1.296,72

Valutazione media (€. 1.296,72 + €. 1.500,00)/2 = €/mq. 1.398,36

Al fine di adeguare il valore unitario medio alle caratteristiche del nostro immobile, si ritiene opportuno intervenire sul valore di riferimento sopra determinato, con dei parametri relativi alle condizioni principali (intrinseche ed estrinseche) del nostro bene, riconoscendo come parametro neutro 1,00.

Pertanto avremo:

Condizioni (locato) = 0,90

Condizioni estrinseche (posizione buona) = 1,05

Mercato = 1,00

Condizioni intrinseche = 1,00

Coefficiente globale pari a:

$$KT = 0,90 * 1,05 * 1,00 * 1,00 = \mathbf{0,95}$$

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente di merito avremo il valore commerciale al metro quadrato relativo al nostro bene:

$$\mathbf{V. unitario} = \text{€. } 1.398,36 * 0,95 = \quad \quad \quad \text{€. } \mathbf{1.328,44}$$

Pertanto avremmo:

$$\mathbf{V. Immobile} = \text{€./mq } 1.328,44 \times \text{mq. } 425,95 = \quad \quad \quad \text{€. } \mathbf{565.849,01}$$

LOTTO SECONDO

Composto da fabbricato artigianale con uffici e corte esclusiva sito in Comune di Cesena viale della Cooperazione n. 80 e censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al **Foglio 58,**

Particella 89 sub. 8, categoria D/7, rendita catastale €. 32.688,00;

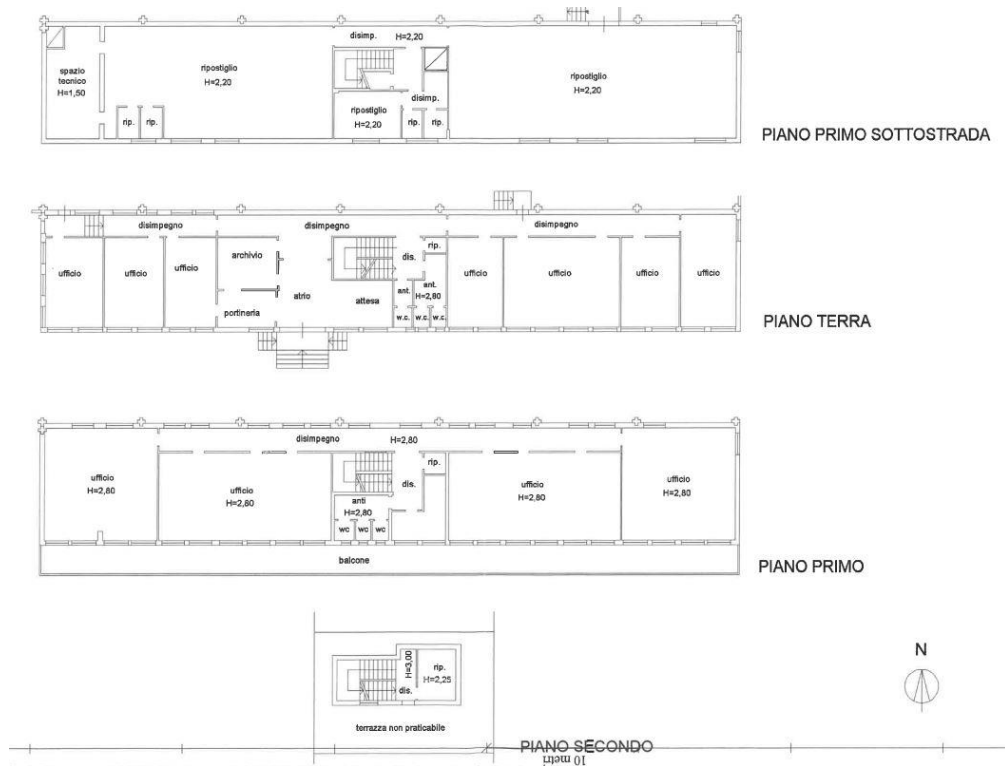
e al catasto terreni di detto Comune al Foglio 58, particella 1409 (F/1 di mq. 410), particella 1410 (F/1 di mq. 411) e 1413 (F/1 di mq. 55), la particella 1411 (Ente Urbano di mq. 185), bnc al mappale 89, ingresso capannone e uffici)

Con terreno che ne costituisce la corte e il sedime, distinto al Catasto Terreni al **Foglio 58 Particella 89 (ente urbano) di mq. 11.929 catastali (comune ad entrambi i lotti)**

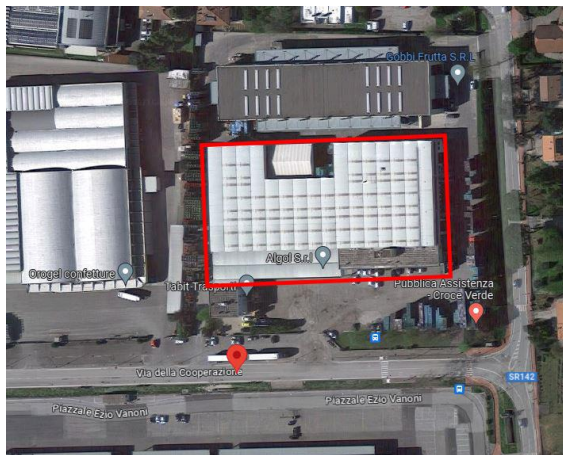
N.B. Misure da verificare in loco.

In capo alla ditta catastale:

Merchant Fruit srl, con sede in Cesena (FC) CF. 00363920406 prop. 1/1



-Descrizione



Trattasi di porzione di fabbricato industriale con uffici sito in Cesena, viale della Cooperazione n. 80, facilmente raggiungibile in quanto si trova in una zona a prevalente vocazione produttiva e commerciale. Nella zona sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'accesso

avviene attraverso la particella 114 del foglio 58, attualmente in capo a Comune di Cesena.

- Descrizione generale dell'immobile



Trattasi di fabbricato artigianale di vecchia costruzione, con struttura portante in travi e pilastri di cemento armato, tamponamenti in laterizio, pavimento industriale, copertura con lucernari traslucidi.

Si sviluppa al piano terra per una superficie di mq. 4.800,00 circa con un portico sul fronte strada di mq. 670 circa, un tendone copri e scopri della kopron sul lato nord. È parte dello stesso fabbricato un corpo uffici che si eleva per due piani fuori terra ed un piano sottostrada di mq. circa 357,00 per piano, pavimentato in ceramica, infissi in legno e necessita di manutenzione.

Al momento del sopralluogo la parte del sottostrada era allagata.





- Accertamenti ai sensi della Legge 47 del 28/02/1985 e successive modifiche.

In questa fase della stima la committenza ha esonerato lo scrivente dall'effettuare ricerche e dell'acquisizione di documenti relativi agli immobili, di tipo amministrativo, urbanistico ed edilizio.

-Consistenza commerciale (Norme UNI 15733).

NB: viene considerata la consistenza commerciale al lordo dei muri, desunta dalle planimetrie catastali.

Portico	Mq. 675,00 al 25% = Mq. 168,75
Magazzino/Deposito/ecc.	Mq. 4928,00 al 100% = Mq. 4928,00
Soppalchi	Mq. 44,00 al 25% = Mq. 11,00
Piano terra uffici	Mq. 357,00 al 105% = Mq. 374,85
Piano primo uffici	Mq. 357,00 al 105% = Mq. 374,85
Piano Secondo ripostiglio (h.2,25m)	Mq. 20,00 al 25% = Mq. 5,00
Piano Sottostrada ripostiglio (h.2,20m)	Mq. 368,00 al 25% = Mq. 92,00
Terreno di pertinenza e sedime	<u>Mq. 9.161,00 al 15% = Mq. 1.374,15</u>
	Complessivamente Mq. 7.328,60

- Scelta del criterio di stima.

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.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato dell'immobile, i principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima.

- Valutazioni.

L'immobile viene valutato allo stato libero, come da indicazioni della committenza.

Per determinare il più probabile valore attuale di mercato dell'intero complesso, si procederà alla determinazione del "costo di riproduzione deprezzato", ovvero del costo che sarebbe necessario affrontare all'attualità per riprodurre un edificio di pari caratteristiche a quello oggetto di stima, deprezzato - di volta in volta - di una certa aliquota percentuale per tenere conto della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione di ciascun locale.

Per quanto riguarda la vetustà, terrà conto degli elementi accertabili dai documenti che ha potuto reperire, mentre per lo stato di conservazione terrà conto degli elementi rilevati durante il sopralluogo.

Il costo di costruzione risulta diverso a seconda delle destinazioni e delle finiture. Per quanto riguarda il calcolo del coefficiente di deprezzamento, lo scrivente intende adottare la formula dell'Unione Europea degli Esperti Economici Contabili e Finanziari :

$$D = \frac{(A + 15) 2^A}{100} - 2.86$$

140

in cui A rappresenta gli anni di vita dell'edificio in percentuale della sua presunta durata totale di utilizzo.

I costi medi di costruzione sono desunti dai prezzi di mercato e dalle valutazioni espresse sulla base dell'attuale mercato delle costruzioni industriali, anche in considerazione della superficie complessiva dell'immobile da stimare, consistono:

- Costo di costruzione a nuovo:

- Consistenza commerciale complessiva

Mq. 7.328,60 * €. 450,00 = €. 3.297.870,00

- Valore allo stato d'uso :

- Euro 3.297.870,00 - 18,74% (coeff. deprezzamento) = **€. 2.679.849,16**

Al fine di adeguare il valore unitario medio alle caratteristiche del nostro immobile, si ritiene opportuno intervenire sul valore di riferimento sopra determinato, con dei parametri relativi alle condizioni principali (intrinseche ed estrinseche) del nostro bene, riconoscendo come parametro neutro 1,00.

Pertanto avremo:

Condizioni (rendita dell'affitto alta) = 1,10

Condizioni estrinseche (posizione buona) = 1,05

Mercato = 0,95

Condizioni intrinseche = 0,95

Coefficiente globale pari a:

KT = 1,10 * 1,05 * 0,95 * 0,95 = 1,04

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente di merito avremo il valore commerciale al metro quadrato relativo al nostro bene:

V. del complesso = €. 2.679.849,16 * 1,04 = €. 2.787.043,13

- Conclusioni riepilogative.

LOTTO PRIMO

Immobile sito in Comune di Cesena (FC), in viale della Cooperazione n. 132, identificato al catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 58, Particella 89 sub. 9, cat. A/10, con corte esclusiva con relativa area di pertinenza alla particella 1412.

-Valore venale alla data della presente relazione è pari a €. 565.849,01

(Cinquecentosessantacinquemilaottocentoquarantanove/01).

LOTTO SECONDO

Immobile sito in Comune di Cesena (FC), in viale della Cooperazione n. 80, identificato al catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 58, Particella 89, Sub. 8, cat. D/7, con corte esclusiva e relative aree di pertinenza identificate al Foglio 58 particelle 1409, 1410, 1411 e 1413 categoria F/1.

-Valore venale alla data della presente relazione è pari a €. 2.787.043,13

(Duemilionesettecentottantasettemilaquarantatre/13).

****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;

* La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.

* L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.

* L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

* L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.

*La presente relazione non ha valore di conformità amministrativa urbanistica edilizia.

Avendo ottemperato all'incarico affidatomi, rassegno la presente relazione estimativa.

Cesena, lì 03/07/2023

Geom. Roberto Zanella

