

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ
SEZIONE CIVILE-FALLIMENTARE

N.R.G. 18/2020

GIUDICE DELEGATO
DOTT.SSA BARBARA VACCA

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
con
ALLEGATI

ESPERTO STIMATORE DESIGNATO: Geom. Stefano Mingozzi

PREMESSA

Io sottoscritto Mingozzi Geom. Stefano iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Forlì-Cesena al n.1885 e nel registro REV (Recognised European Valuer) certificato n.REV-I/IsIVI/2018/25, con studio in Forlì via Dei Mille n.14, in data 21 aprile 2021 ho accettato l'incarico del Giudice Dott.ssa Barbara Vacca per la stima dei beni immobili a servizio della proposta concordataria.

Come richiesto dai Commissari Giudiziali in fase d'incarico, sono stati inclusi nella presente relazione gli immobili direttamente riconducibili ed intestati a

ai beni dei soci nato a

oltre a unità

immobiliari affidate a , al fine di valutare posizioni creditorie nell'eventualità di un'alienazione dei beni immobiliari a loro intestati.

In adempimento all'incarico ricevuto ho effettuato un sopralluogo presso tutte le unità immobiliari oggetto della presente procedura per accertare lo stato dei luoghi e la consistenza degli immobili stessi e sulla scorta della documentazione in precedenza reperita presso i competenti uffici posso, nei capitoli in appresso, descrivere quanto oggetto dell'incarico.

Tutto ciò premesso si ritiene doveroso per comodità di lettura e consultazione riportare l'elencazione dei capitoli nei quali si sono suddivisi i diversi aspetti che compongono la presente relazione.

COMPENDIO A -

A.1- Immobile uso ufficio, CESENA (FC) VIA VERDONI	pag.5
A.1.1 IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI	
A.1.2 DESCRIZIONE	
A.1.3 TITOLARITA' E STATO OCCUPAZIONALE	
A.1.4 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	
A.1.5 STIMA	
A.2- Immobile uso commerciale, FORLI' (FC) VIA RIO BECCA	pag.24
A.2.1 IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI	
A.2.2 DESCRIZIONE	
A.2.3 TITOLARITA' E STATO OCCUPAZIONALE	
A.2.4 REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA	
A.2.5 STIMA	
A.3- Immobile uso industriale, CAVENAGO DI BRIANZA (MB) VIA DEI CHIOSI	pag.45
A.3.1 IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI	
A.3.2 DESCRIZIONE	
A.3.3 TITOLARITA' E STATO OCCUPAZIONALE	
A.3.4 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	
A.3.5 STIMA	
A.4- Terreno agricolo, SAVIGNANO SUL PANARO (MO)	pag.75
A.4.1 IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI	
A.4.2 DESCRIZIONE	
A.4.3 TITOLARITA' E STATO OCCUPAZIONALE	
A.4.4 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	
A.4.5 STIMA	
A.5- Lastrico solare, REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA DELL'AERONAUTICA Incluso nel punto B.1	

COMPENDIO B -

B.1 Complesso commerciale, REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA DELL'AERONAUTICA	pag.96
B.1.1 IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI	
B.1.2 DESCRIZIONE	
B.1.3 TITOLARITA' E STATO OCCUPAZIONALE	
B.1.4 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	
B.1.5 STIMA	
B.2 Immobile uso produttivo, CESENA (FC) VIA PITAGORA	pag.164
B.2.1 IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI	
B.2.2 DESCRIZIONE	
B.2.3 TITOLARITA' E STATO OCCUPAZIONALE	
B.2.4 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	
B.2.5 STIMA	

COMPENDIO C -

C.1 Immobile uso abitativo, CESENA (FC) VIA MONTEFIORE	pag.188
C.1.1 IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI	
C.1.2 DESCRIZIONE	
C.1.3 TITOLARITA' E STATO OCCUPAZIONALE	
C.1.4 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	
C.1.5 STIMA	
C.2 Immobile uso abitativo, GRADARA (PU) VIA PIRANO	pag.214
C.2.1 IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI	
C.2.2 DESCRIZIONE	
C.2.3 TITOLARITA' E STATO OCCUPAZIONALE	
C.2.4 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	
C.2.5 STIMA	

COMPENDIO D -

D.1 Immobile uso abitativo, CESENA (FC) VIA CELINCORDIA	pag.238
D.1.1 IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI	
D.1.2 DESCRIZIONE	
D.1.3 TITOLARITA' E STATO OCCUPAZIONALE	
D.1.4 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	
D.1.5 STIMA	
D.2 Immobile uso abitativo, CESENA (FO) VIA CHIESA DI SANT'EGIDIO	pag.270
D.2.1 IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI	
D.2.2 DESCRIZIONE	
D.2.3 TITOLARITA' E STATO OCCUPAZIONALE	
D.2.4 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	
D.2.5 STIMA	

COMPENDIO A

A.1 - Immobile uso ufficio CESENA (FC) VIA VERDONI

A.1.1 IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI

In data 19 luglio 2021 ho effettuato un sopralluogo per accertare lo stato dei luoghi e la consistenza dell'unità immobiliare.

Le operazioni peritali sono avvenute regolarmente e posso, qui di seguito, brevemente riassumerle:

- verifica delle condizioni di manutenzione, del grado di finitura e di conservazione;
- riprese fotografiche interne ed esterne;
- confronto diretto tra le planimetrie e la situazione di fatto con rilievi a campione;

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso ufficio e cantina di pertinenza facenti parte di un maggiore complesso condominiale ubicato nel Comune di Cesena, in angolo tra via Verdoni e via Roverella. L'immobile si trova nel centro storico del Comune nelle immediate vicinanze di Piazza della libertà e a circa 500 mt. da Piazza del Popolo, in una zona con ottima presenza di servizi.

L'accesso dalla pubblica via avviene direttamente da via Roverella attraverso la porta contraddistinta con il numero civico 26 oppure attraverso l'ingresso comune condominiale posto al civico 33 di via Roverella.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.

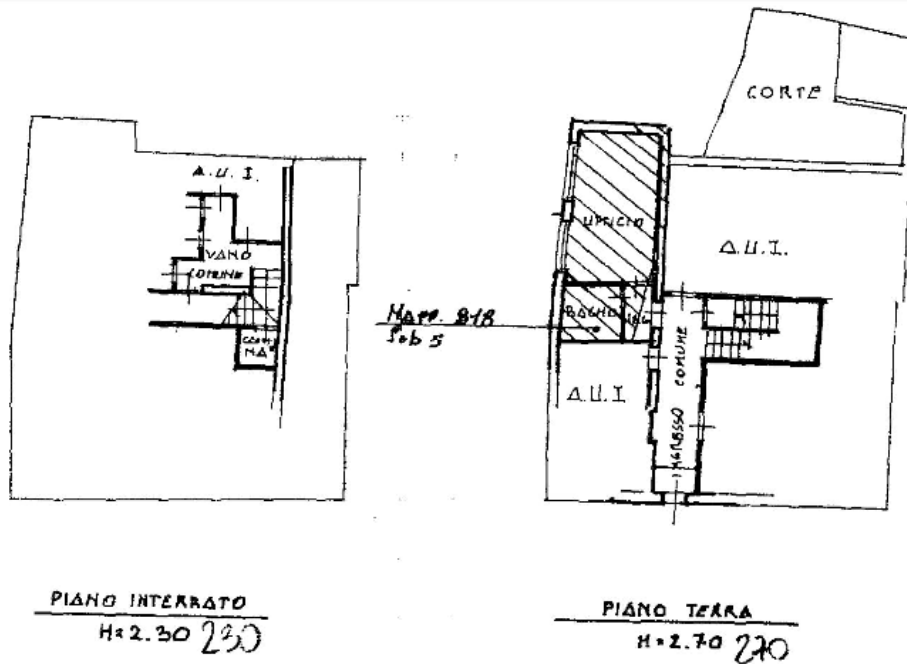
Inquadramento generale



Inquadramento di dettaglio



Estratto della planimetria catastale



L'unità immobiliare confina lungo i lati nord ed est con via Verdoni, a sud con l'ingresso comune e ad ovest con il subalterno 5.

Con riferimento allo stato dei luoghi riscontrato al sopralluogo e alla vigente normativa è possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare.

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti:

Estratto di mappa, Planimetria catastale, Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni.

[\(ALL.A.1.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE\)](#)

A.1.2 DESCRIZIONE

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso ufficio e cantina di pertinenza facenti parte di un maggiore complesso condominiale ubicato nel Comune di Cesena, in angolo tra via Verdoni e via Roverella.



L'edificio di cui l'unità è parte integrante si eleva per tre piani fuori terra nei quali sono state rilevate unità immobiliari ad uso residenziale oltre ad un piano interrato nel quale sono localizzate le cantine di pertinenza.

Trattandosi di edificio posto nel centro storico del Comune, lo stesso risulta essere stato edificato in data antecedente al 1967, i successivi lavori di risanamento conservativo realizzati alla fine degli anni '90 lo hanno portato all'attuale conformazione.

La struttura portante orizzontale ed in elevazione dell'edificio risulta essere in muratura con facciate intonacate e tinteggiate di colore chiaro sia sul lato interno che in quello esterno,

L'affaccio dell'edificio su via Verdoni risulta separato dallo stesso tramite un passaggio pedonale-ciclabile protetto nel lato della strada da un'aiuola verde. Le vetrine poste nel medesimo lato sono protette da una soprastante pensilina in rame.



L'accesso dalla pubblica via avviene direttamente da via Roverella attraverso la porta

contraddistinta con il numero civico 26 oppure attraverso l'ingresso comune condominiale posto al civico 33 di via Roverella.

Trattasi nello specifico di un'unità immobiliare adibita ad uso ufficio posta al piano terra, distribuita su un unico livello e costituita da un unico vano oltre ad un servizio igienico posto in adiacenza all'ingresso e ad un piccolo vano cantina posto al piano interrato ed avente accesso dal vano scala comune.



Nell'unità sono presenti impianti apparentemente a norma con riscaldamento di tipo autonomo costituito da caldaia murale a gas situata nel servizio igienico e con sistema di distribuzione del calore a radiatori.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in colore scuro.

Le finiture sono generalmente discrete e costituite da pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico di formato e colore classico.

Nel servizio igienico sono presenti sanitari in materiale ceramico del tipo "a pavimento".

Gli infissi interni di collegamento tra i vani sono costituiti da porte in legno così come le due vetrine esterne che non presentano sistemi di oscuramento.



L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione discreto e non necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo.

Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse così come per legge.

E' stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.

(ALL.A.1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO)

A.1.3 TITOLARITA' E STATO OCCUPAZIONALE

TITOLARITA'

I beni risultano in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

-

L'immobile è pervenuto all'attuale intestazione con i seguenti titoli di provenienza:

- Atto di Trasformazione del 18/04/2008 Repertorio 59087 ai rogiti del Notaio TOMASO BOSI in Rimini.

I riferimenti dell'atto di provenienza sono stati desunti dalla visura storica catastale.

STATO OCCUPAZIONALE

Al sopralluogo l'immobile risultava libero da persone.

ISPEZIONE IPOTECARIA

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, in via telematica e con riferimento ai dati catastali dell'immobile, il tutto aggiornato fino alla data del 24/09/2021, l'esperto stimatore ha provveduto alla verifica di trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli, dalla quale risultano le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 30/09/2015

Registro Particolare 2341 Registro Generale 13763

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 1878/2015 del 25/09/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

2. TRASCRIZIONE del 30/06/2016

Registro Particolare 6828 Registro Generale 10526

Pubblico ufficiale PORFIRI MARCELLO Repertorio 8283/3367 del 27/06/2016

ATTO TRA VIVI - DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA (ART. 2645-TER C.C.)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2834 del 22/10/2019 (INEFFICACIA PARZIALE)

2. Annotazione n. 2952 del 04/11/2019 (INEFFICACIA PARZIALE)

[\(ALL.A.1.3 VISURE CONSERVATORIA\)](#)

A.1.4 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

REGOLARITA' EDILIZIA

La verifica della regolarità edilizia è stata effettuata presentando apposita istanza tramite p.e.c. agli uffici preposti del Comune di Cesena.

Gli stessi, in seguito, hanno fornito copia della documentazione da cui è possibile dedurre che la porzione immobiliare in oggetto risulta parte integrante di fabbricato la cui costruzione è stata iniziata in data anteriore all'1 settembre 1967 e successivamente modificata in virtù dei seguenti titoli/procedimenti abilitativi:

- Concessione Edilizia N.418/93 rilasciata il 23/11/1993;
- Variante alla C.E. N.418/93 rilasciata il 19/06/1995;
- Variante alla C.E. N.418/93 rilasciata il 20/09/1996;
- Autorizzazione di Abitalibità N.86 rilasciata il 29/06/2000;
- D.I.A. prot.38363 del 23/10/1996

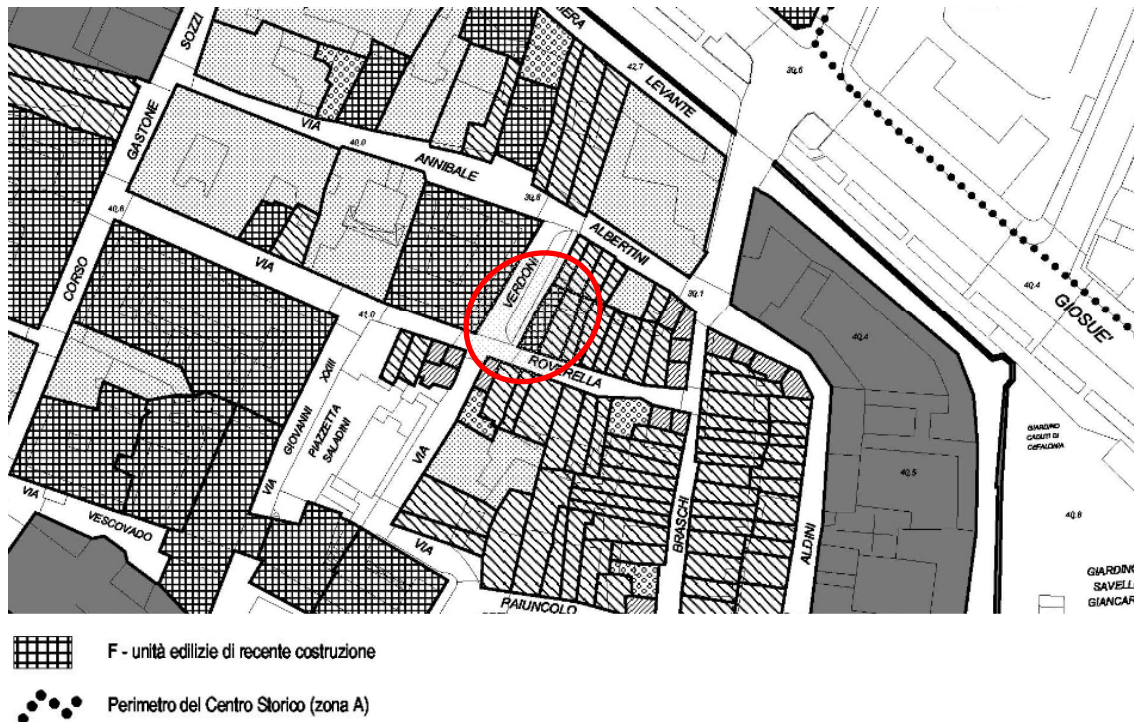
(ALL.A.1.4 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA)

Stante quanto sopra, dal sopralluogo eseguito si è potuta riscontrare la conformità dell'immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene immobile oggetto di perizia risulta classificato nello Strumento Urbanistico del Comune di Cesena, come segue:

Estratto dell'elaborato cartografico centro storico



Classe F - Unità edilizie di recente costruzione

Classe F - Unità edilizie di recente costruzione

In tali unità edilizie non è riconoscibile alcuna caratteristica storica, né dal punto di vista architettonico, né per l'impianto funzionale. Esse comprendono:

- F1 Unità edilizie compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbano, che, realizzate mediante totale ristrutturazione o ricostruzione, non alterano sostanzialmente la consistenza planivolumetrica preesistente;
- F2 Unità edilizie non modificanti la lottizzazione preesistente, ma incompatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbano, in quanto realizzate mediante totale ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento, alterano sostanzialmente la consistenza planivolumetrica preesistente;
- F3 Unità edilizie modificanti la lottizzazione preesistente ed incompatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbano, in quanto realizzate mediante ricostruzione, hanno alterato la preesistente lottizzazione.

Il fabbricato è classificato nel Prg come edificio di recente edificazione, conseguentemente è privo di valenze storiche testimoniali o artistiche - né di particolari vincoli ambientali, salvo il rispetto di quanto indicato nello Strumento Urbanistico Generale per futuri interventi edilizi.

A.1.5 STIMA

La presente relazione ha come scopo la determinazione del più probabile valore di mercato che l'immobile può avere alla data della stima.

Gli International Valuation Standards definiscono il valore di mercato come *“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Per poter giungere alla stima del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento del confronto di mercato (Market Comparison Approach – M. C. A.) così come contemplato negli stessi International Valuation Standards. Tale metodo consiste nella comparazione tra il bene oggetto di stima (subject) e un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente, di prezzo noto e ricadenti nel medesimo segmento di mercato.

L'applicazione del metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche sia dell'oggetto di stima che dei comparabili utilizzati prevedendo aggiustamenti ai prezzi di mercato rilevati.

Le principali fasi del M. C. A. sono le seguenti:

- 1 Analisi del segmento di mercato e del dato immobiliare dell'oggetto di stima (Subject);
- 2 Indagine di mercato per la rilevazione delle caratteristiche e dei prezzi relativi ai Comparabili;
- 3 Stima del valore mediante la compilazione delle tabelle dei dati, dei prezzi marginali; di valutazione e la relativa sintesi conclusiva.

1.1 SEGMENTO DI MERCATO

Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare dell'analisi del mercato immobiliare e viene definito da parametri che sono misurati e tradotti in una serie di indicatori economico-estimativi.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO SUBJECT

LOCALIZZAZIONE					
Comune	Cesena	Provincia	FC	Cap	
Zona	Centrale	Quartiere	Centro storico	Foglio di mappa	126
TIPO DI CONTRATTO			compravendita		
LIVELLO DEGLI SCAMBI			medio		
DESTINAZIONE	Destinazione attuale		terziario		
	Destinazione alternativa		residenziale		
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	1° Livello		fabbricato		
	2° Livello		condominio		
	Tipo costruzione		usato		
TIPOLOGIA EDILIZIA	Tipologia edilizia		ufficio		
	Tipologia costruttiva		muratura		
DIMENSIONE			piccola		
FORMA DI MERCATO			concorrenza monopolistica		
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori		privati		
	Venditori		privati		
	Motivo dell'acquisto		-		
	Intermediario		-		
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)		1900		
	Filtering		assente		
	Fase del ciclo immobiliare		recessione		
INDICI DI MERCATO					
Rapporto complementare area/immobile			-		
Prezzo medio terreno			-		
Saggio var. del livello di piano negli edifici multipiano			0,02		
Saggio annuale di var. dei prezzi degli immobili			0		
PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI					
Presenza di strutture scolastiche			SI		
Servita dai mezzi pubblici			SI		
Presenza di strutture ricreative			SI		
Presenza di attività commerciali			SI		
Presenza di strutture sportive			SI		
Prossimità a strade di grande comunicazione			NO		
Presenza di strutture amministrative			SI		

1.2 DATO IMMOBILIARE

1.2.1 INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI

L'individuazione delle superfici e la loro successiva misurazione è stata eseguita utilizzando come elaborato grafico le planimetrie catastali verificate nelle consistenze attraverso il rilievo metrico dell'immobile.

La misurazione di tali superfici è avvenuta adottando come criterio la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) che è definita come l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento e include lo spessore dei muri perimetrali liberi e $\frac{1}{2}$ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici.

La superficie commerciale è quindi una misura fittizia che comprende la Superficie Principale e le Superfici Secondarie che entrano nel calcolo in ragione di Rapporti Mercantili noti agli operatori del Mercato.

SUPERFICIE PRINCIPALE (MQ)	31
-----------------------------------	-----------

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Quota propr.	Sup. Comm.mq
Cantina	3	0,50		1,50

SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	32,50
------------------------------------	--------------

1.2.2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE**CARATTERISTICHE QUANTITATIVE**

Anno di costruzione	ANTE 1967
Livello di piano	0
N. totale dei piani	1
N. dei vani	1
N. dei servizi igienici	1

STATO DI MANUTENZIONE

Edificio 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	DISCRETO
Immobile 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	DISCRETO

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Inquinamento atmosferico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento acustico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento elettromagnetico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Prospicienza dell'edificio 1 scarso, 2 normale, 3 buono	NORMALE
Prospicienza dell'immobile 1 scarso, 2 normale, 3 buono	NORMALE
Esposizione 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	NORMALE
Panoramicità 1 normale, 2 semipanoramico, 3 panoramico	NORMALE
Luminosità 1 scarso, 2 normale, 3 discreto, 4 buono	BUONA
Funzionalità (presente 1 / assente 0)	PRESENTE
Qualità finiture 1 scadente, 2 normale, 3 buona, 4 ottima	NORMALE

2 INDAGINE DI MERCATO COMPARABILI

Per l'applicazione del Market Comparison Approach - M. C. A. - è stata svolta un'indagine di mercato tesa a ricercare un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente e di prezzo o di redditi noti e ricadenti nel medesimo segmento di mercato del subject, i cui risultati sono esposti nelle seguenti schede e che saranno utilizzati nei capitoli successivi per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO COMPARABILI

INDICATORE ECONOMICO - ESTIMATIVO		COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Indirizzo/quartiere			Piazza libertà	
Zona		centrale	centrale	
Tipologia di Rilevamento		agenzia	agenzia	
Prezzo rilevato		198000	190000	
Prezzo adottato		178000	171000	
TIPO DI CONTRATTO		compravendita	compravendita	
LIVELLO DEGLI SCAMBI		medio	medio	
DESTINAZIONE		Terziaria	Terziaria	
TIPOLOGIA EDILIZIA		Condominio	Condominio	
TIPOLOGIA IMMOBILIARE		Ufficio	Ufficio	
TIPO COSTRUZIONE		usato	usato	
DIMENSIONE		media	media	
FORMA DI MERCATO		conc. monopolistica	conc. monopolistica	
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	privati	privati	
	Venditori	privati	privati	
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)	2000,00	1900,00	
	Filtering	assente	assente	

SCHEDA DATO IMMOBILIARE COMPARABILI

CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Prezzo di mercato (€)	178.000,00	171.000,00	
Data (mesi)	0	0	
Superficie Principale	90	88	
Sup. Sec. Balconi (mq)	0	0	
Sup. Sec. Cantina (mq)	0	0	
Sup. Sec. Garage (mq)	0	0	
Sup. Sec. Soffitta	0	0	
Sup. Sec. Soffitta h.< 1,50 mt.	0	0	
Sup. Esterna (mq)	0	0	
Servizi Igienici (n.)	1	1	
Stato di Manutenzione Edificio (nomenclatore) 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	4	4	
Stato di Manutenzione Immobile (nomenclatore) 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	4	4	
Livello di piano (n.)	1	1	
Aria condizionata (nomenclatore) 0 assente, 1 presente	1	0	

3 STIMA DEL VALORE

TABELLA DEI DATI

TABELLA DEI DATI			
Prezzo caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale PRZ (euro)	178.000,00	171.000,00	
Data DAT (mesi)	0	0	0
Superficie SUP (mq)	90,00	88,00	31,00
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
Terrazzo TERR (mq)	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	3,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
Sottotetto SOT (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1	1
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	1	0	0
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	1	1	0
Stato manut est. STMe (n)	4	4	4
Stato manut int. STMi (n)	4	4	4
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0	0
Vista PAN (0-1)	0	0	0

TABELLA DEI SAGGI E DEI RAPPORTI

Indici Mercantili	
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,000
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(TERR)/p(SUP)	0,200
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SOTT)/p(SUP)	0,000
p(LIV)/PRZ	0,020
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	1.000,000
Costo intervento manut int. (euro)	8.000,000

La tabella dei prezzi marginali riporta la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica.

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	1.943,18	1.943,18
p(BAL) (euro/mq)	582,95	582,95
p(TERR)/p(SUP) (euro/mq)	388,64	388,64
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	971,59	971,59
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	971,59	971,59
p(SOTT)/p(SUP) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SUE) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SER) (euro)	0,00	0,00
p(RIA) (euro)	0,00	0,00
p(RIC) (euro)	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	0,00	0,00
p(CON) (euro)	1.500,00	1.500,00
p(IMP) (euro)	0,00	0,00
p(LIV) (euro)	3.490,20	3.352,94
p(STMe) (euro)	1.000,00	1.000,00
p(STMi) (euro)	8.000,00	8.000,00

La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto indicando l'aggiustamento da apportare al prezzo dell'immobile di confronto per poter giungere al calcolo del prezzo corretto.

TABELLA DI VALUTAZIONE

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	178.000,00	171.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	-114.647,73	-110.761,36
BAL (euro)	0,00	0,00
TERR (euro)	0,00	0,00
CAN (euro)	2.914,77	2.914,77
BOX (euro)	0,00	0,00
SOTT (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	-2.000,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	-3.490,20	-3.352,94
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	60.776,85	59.800,47
PREZZI CORRETTI	60.776,85	59.800,47
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	€ 61.000,00	

Il Valore di Mercato è riferito a settembre 2021.

AII.A.1.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

AII.A.1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO

AII.A.1.3 VISURE CONSERVATORIA

AII.A.1.4 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

A.2 - Immobile uso commerciale

FORLÌ (FC) VIA RIO BECCA

A.2.1 IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI

In data 20 luglio 2021 ho effettuato un sopralluogo per accertare lo stato dei luoghi e la consistenza dell'unità immobiliare.

Le operazioni peritali sono avvenute regolarmente e posso, qui di seguito, brevemente riassumerle:

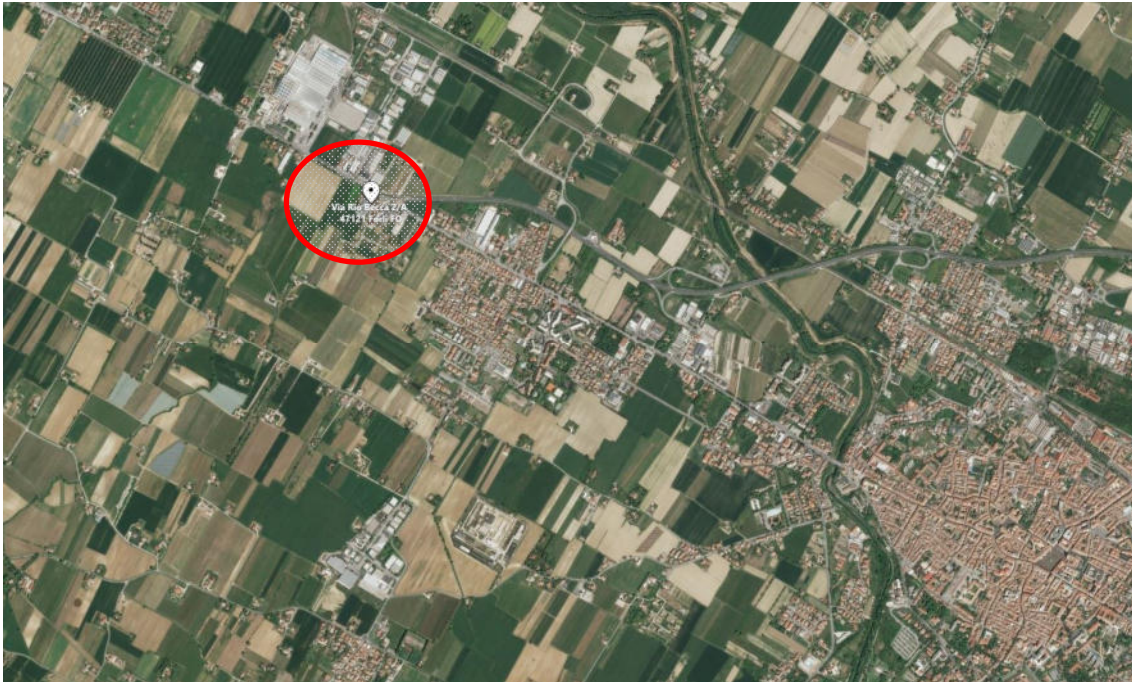
- verifica delle condizioni di manutenzione, del grado di finitura e di conservazione;
- riprese fotografiche interne ed esterne;
- confronto diretto tra le planimetrie e la situazione di fatto con rilievi a campione;

Piena proprietà sull'intero relativamente a immobile ad uso commerciale ubicato nel Comune di Forlì, via Rio Becca civico n.2.

L'immobile si trova nella zona nord del Comune, in un lotto di terreno interposto tra i quartieri Cava e Villanova con un posizionamento di discreto interesse in quanto a ridosso della via Emilia, nel tratto denominato via Bologna, e della Tangenziale Est.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile pur non essendo possibile verificare l'esatto posizionamento dei confini senza un adeguato rilievo strumentale.

Inquadramento generale



Inquadramento di dettaglio



Vista aerea



Vista aerea



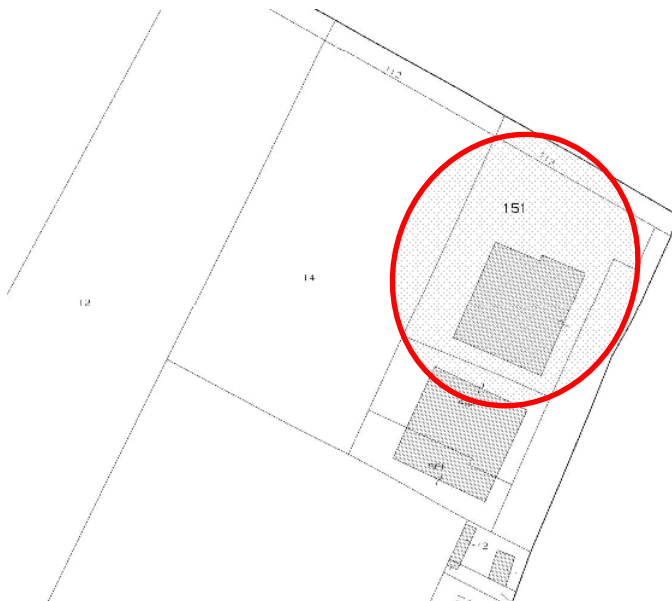
L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	139	151				D/8				Euro 18.292,00

Costituisce altresì corte coperta e scoperta pertinenziale l'area distinta al Catasto Terreni del Comune medesimo, con i seguenti dati censuari:

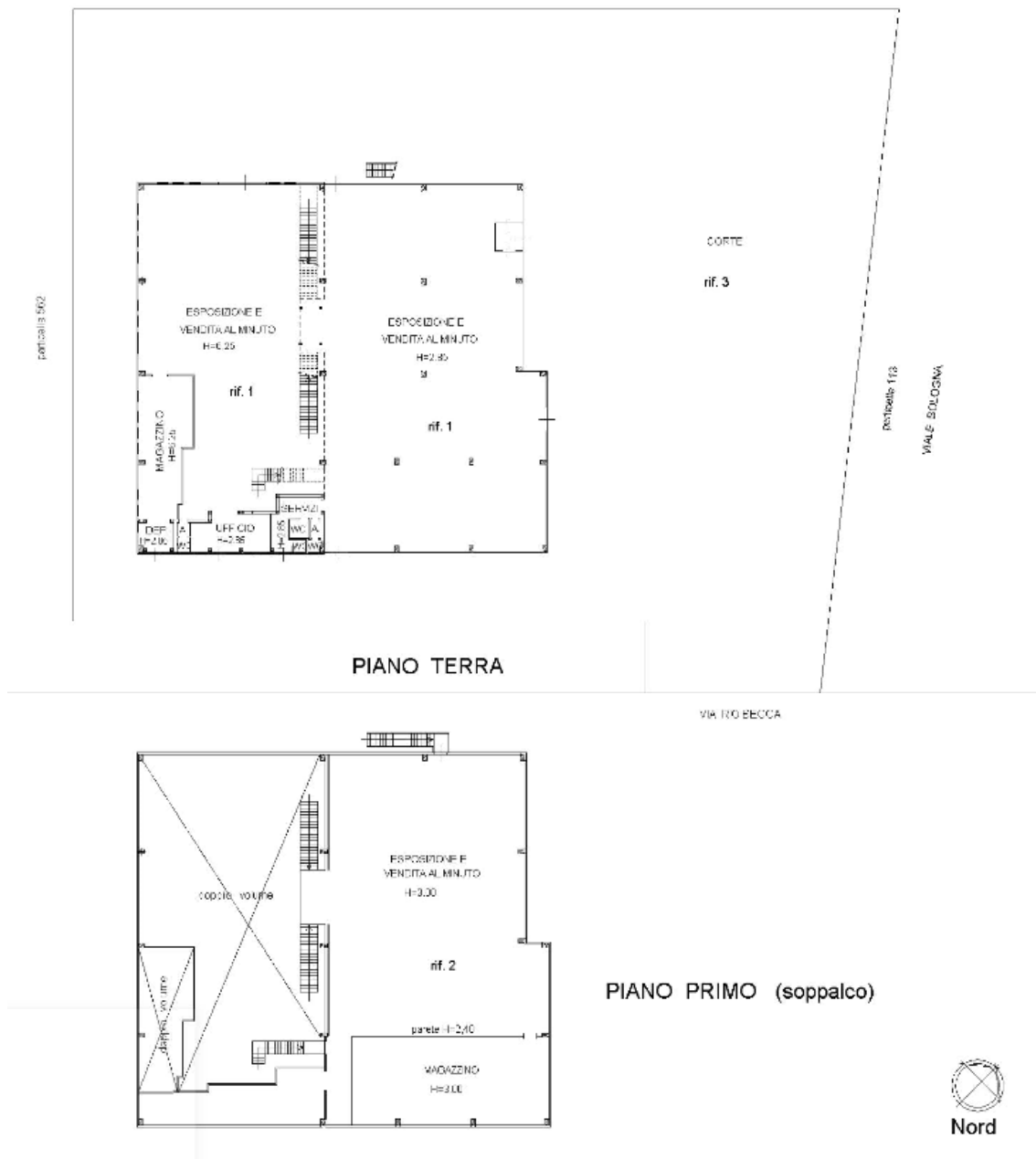
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz	Reddito	
					ha	are ca		Dominicale	Agrario
139	151		-	ENTE URBANO	42	83			

Estratto del foglio di mappa catastale



L'unità immobiliare confina lungo il lato nord con via Bologna, ed est con via Rio Becca, a sud con il mappale 562 e nel lato ovest con il mappale 14.

Estratto della planimetria catastale



Con riferimento allo stato dei luoghi riscontrato al sopralluogo e alla vigente normativa è possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare.

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti:

Estratto di mappa, Planimetria catastale, Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni.

[\(ALL.A.2.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE\)](#)

A.2.2 DESCRIZIONE

Piena proprietà sull'intero relativamente a immobile ad uso commerciale ubicato nel Comune di Forlì, via Rio Becca civico n.2.

L'immobile si trova nella zona nord del Comune, in un lotto di terreno interposto tra i quartieri Cava e Villanova con un posizionamento di discreto interesse in quanto a ridosso della via Emilia nel tratto denominato via Bologna e della Tangenziale Est.



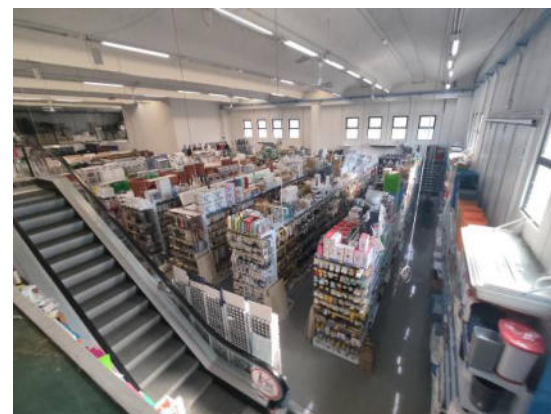
L'edificio si eleva per due piani fuori terra nei quali sono stati rilevati vani ad uso commerciale oltre a relativi servizi e risulta realizzato ad inizio degli anni '90 con successive modifiche realizzate nel corso degli anni. La struttura risulta in cemento armato prefabbricato con pareti in parte intonacate e tinteggiate ed in parte lasciate "a vista".

Lungo il lato nord, parallelamente a via Bologna e affacciato sul parcheggio è presente l'ingresso alla struttura oltre ad ampie vetrine che completano il prospetto e continuano sul lato est prospiciente via Rio Becca.



Internamente la zona vendita occupa la quasi totalità del fabbricato e risulta divisa centralmente da una doppia scala mobile atta al collegamento con il piano superiore. Nella zona retrostante sono presenti locali ad uso deposito oltre a servizi igienici.

Al piano superiore, in parte soppalcato, è situata un'ulteriore zona vendita con spazi



adibiti anche al deposito della merce.

Sono presenti impianti apparentemente a norma con riscaldamento costituito da pompe di calore.

L'impianto elettrico è realizzato in parte sotto traccia ed in parte con canaline esterne alla struttura.

Le finiture sono generalmente discrete e costituite da pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico di formato e colore classico.

Nei servizi igienici sono presenti sanitari in materiale ceramico del tipo "a pavimento". Gli infissi interni di collegamento tra i vani sono costituiti da porte in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio verniciato.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione discreto e non necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo.

E' stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.

[\(ALL.A.2.2 RILIEVO FOTOGRAFICO\)](#)



A.2.3 TITOLARITA' E STATO OCCUPAZIONALE

TITOLARITA'

I beni risultano in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

-

L'immobile è pervenuto all'attuale intestazione con i seguenti titoli di provenienza:

- Atto di Trasformazione del 18/04/2008 Repertorio 59087 ai rogiti del Notaio TOMASO BOSI in Rimini.

I riferimenti dell'atto di provenienza sono stati desunti dalla visura storica catastale.

STATO OCCUPAZIONALE

Al sopralluogo l'immobile risultava occupato.

Presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio di Cesena, risulta registrato un contratto di locazione stipulato il 03/10/2018 e registrato il 11/11/2018, codice identificativo TGJ18T005337000JJ.

Il contratto in oggetto prevede una durata di anni sei con decorrenza dal 01/12/2018 e scadenza al 30/11/2024 ed un canone annuo pari a € 82.000,00 (euro ottantaduemila/00).

ISPEZIONE IPOTECARIA

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, in via telematica e con riferimento ai dati catastali dell'immobile, il tutto aggiornato fino alla data del 24/09/2021, l'esperto stimatore ha provveduto alla verifica di trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli, dalla quale risultano le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 24/05/1997 - Registro Particolare 966 Registro Generale 5867

Pubblico ufficiale PORFIRI ANTONIO Repertorio 120147 del 21/05/1997

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3721 del 05/12/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. TRASCRIZIONE del 18/01/2000 - Registro Particolare 514 Registro Generale 701

Pubblico ufficiale PORFIRI ANTONIO Repertorio 146829 del 30/12/1999

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 04/01/2011 - Registro Particolare 34 Registro Generale 180

Pubblico ufficiale D'AUSILIO ALFREDO Repertorio 137191/24802 del 24/12/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

1. Comunicazione n. 2196 del 05/12/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/10/2012.

Cancellazione totale eseguita in data 09/12/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

4. ISCRIZIONE del 30/09/2015 - Registro Particolare 2341 Registro Generale 13763

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 1878/2015 del 25/09/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5. TRASCRIZIONE del 30/06/2016 - Registro Particolare 6828 Registro Generale 10526

Pubblico ufficiale PORFIRI MARCELLO Repertorio 8283/3367 del 27/06/2016

ATTO TRA VIVI - DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA (ART. 2645-TER C.C.)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2834 del 22/10/2019 (INEFFICACIA PARZIALE)

2. Annotazione n. 2952 del 04/11/2019 (INEFFICACIA PARZIALE)

[\(ALL.A.2.3 VISURE CONSERVATORIA\)](#)

A.2.4 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

REGOLARITA' EDILIZIA

La verifica della regolarità edilizia è stata effettuata presentando apposita istanza tramite p.e.c. agli uffici preposti del Comune di Forlì.

Gli stessi, in seguito, hanno fornito copia della documentazione da cui è possibile dedurre che la porzione immobiliare in oggetto risulta parte integrante di fabbricato la cui costruzione è stata eseguita in virtù dei seguenti titoli/procedimenti abilitativi:

- Concessione Edilizia 427 del 21/07/1990 per la costruzione di nuovo fabbricato;
- Variante 427/1 prot. 15447/91 del 08/08/1991;
- Variante 427/2 prot. 1544/92 del 31/3/1992;
- Autorizzazione a sanatoria 185 del 25/05/1994;
- Concessione Edilizia N.418/93 rilasciata il 23/11/1993;
- Autorizzazione 324 del 20/7/1991 per opere di installazione di sopplaco in ferro uso deposito materiali;
- Variante 324/1 del 18/12/1991;
- Autorizzazione Edilizia in sanatoria 185 del 25/05/1994;
- Concessione in sanatoria 1241/06 rilasciato il 23/03/2006 relativo a soppalco e relativa Usabilità n.1071/06 del 08/06/2006;
- D.I.A. p.g.22180 del 05/04/2007 per restauro e risanamento conservativo;
- D.I.A. p.g.40011 del 18/06/2008 per modifiche progettuali e varianti in corso d'opera;
- Richiesta di agibilità p.g.64709 del 30/09/2008;
- D.I.A. p.g.95339 del 20/11/2009 per cambio di destinazione d'uso senza opere;
- S.C.I.A. p.g.19869/2019 del 04/03/2019 per risanamento conservativo;
- S.C.I.A. p.g.80958/2019 per modifiche progettuali e varianti in corso d'opera, con integrazioni p.g.92037 del 17/10/2019 e p.g.101432 del 14/11/2019.

(ALL.A.2.4 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA)

Stante quanto sopra, dal sopralluogo eseguito si è potuta riscontrare la conformità dell'immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno avente la superficie di mq. 4295 distinto al Catasto del Comune di Forlì al Foglio – Mappali:139 – 151 nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica :

- Sottozona If2 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico di interesse locale - art.138 delle norme di POC;
- Sottozona IM6c - Strade di interesse urbano ed extra urbano da potenziare - art.171 delle norme di POC;
- Sottozona D1.2 - Zone produttive di completamento e qualificazione - art.60 delle norme di RUE;
- Sottozona E5 - Zona rurale di distacco e mitigazione degli impatti ambientali di infrastrutture e attività produttive - art.106 delle norme di RUE;
- Sottozona IM6a - Strade di interesse urbano ed extra urbano esistenti - art.146 delle norme di RUE;
- Sottozona If2 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico di interesse locale - art.116 delle norme di RUE;
- Sottozona M07 - Aree idonee per l'inserimento di medie strutture di vendita - art.6bis delle norme di RUE

ed, inoltre, è soggetto ai seguenti vincoli e alle classificazioni non tematizzate nello strumento urbanistico comunale:

- Area che ricade all'interno del U75 - TERRITORIO URBANIZZATO U2 = 75 % (per CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PREVIGENTE - fino al 30.9.2019) - art. Delib.C.C.72/2000 delle norme di DCC;
- Area che ricade all'interno di FRAZIONI - SOGGETTO A RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE CON DAL 186/18 - art. Delib.C.C.83/2019 delle norme di DCC;

- Area che ricade all'interno di M4L - ZONA PERIFERICA (per MONETIZZAZIONE) - art. Delib.C.C.65/2004 delle norme di DCC;
- Area che ricade all'interno del TU - SOGGETTO A RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE CON DAL 186/18 - art. Delib.C.C.83/2019 delle norme di DCC;
- (VN) Area a Vulnerabilita' alta - art. 50 delle norme di PSC;
- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unita' di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;
- (VN) Fascia di media pianura prevalentemente agricola - art. 54 delle norme di PSC;
- (ST) Ambiti specializzati per attivita' produttive - art. 12 delle norme di PSC;
- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;
- (ST) Strade di interesse urbano ed extraurbano esistenti - art. 28 delle norme di PSC;
- (ST) Corridoio di tutela per la realizzazione delle strade di interesse urbano ed extraurbano da potenziare - art. 28 delle norme di PSC;
- (ST) Ambiti agricoli Periurbani - art. 24 delle norme di PSC;
- (VA) Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC;
- (VA) Aree di rispetto stradale derivate dalle tavole dei Vincoli Antropici - art. 45 delle norme di PSC;
- (VP) Zone di tutela degli elementi della centuriazione: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC;
- (VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;
- Sezione di censimento n. 262 - art. ISTAT delle norme di EXT;
- Aree di potenziale allagamento - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- 10 VILLANOVA - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;
- Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 delle norme di EXT;
- Tirante idrico convenzionale 20 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;

- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC;
- Classe V prevalentemente industriali - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- Classe IV da attuare - progetto - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- Classe III tipo misto - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture viarie (D.P.R. 142/2004) - art. Classifica Acustica delle norme di EXT

A.2.5 STIMA

La presente relazione ha come scopo la determinazione del più probabile valore di mercato che l'immobile può avere alla data della stima.

Gli International Valuation Standards definiscono il valore di mercato come "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per poter giungere alla stima del valore di mercato è stato utilizzato il metodo finanziario basato sul procedimento della capitalizzazione diretta che converte in il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione.

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito e nelle situazioni in cui sussistono dati di mercato che ne consentono l'applicazione.

Nel metodo finanziario, la rilevazione dei dati immobiliari riguarda le grandezze quantitative, quali ad esempio i canoni di affitto e le caratteristiche immobiliari.

L'applicazione del metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche sia dell'oggetto di stima che dei comparabili.

1.1 SEGMENTO DI MERCATO

Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare dell'analisi del mercato immobiliare e viene definito da parametri che sono misurati e tradotti in una serie di indicatori economico-estimativi.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO SUBJECT

LOCALIZZAZIONE					
Comune	Forlì	Provincia	FC	Cap	
Zona	Semicentrale	Quartiere	Cava-Villanova	Foglio di mappa	139
TIPO DI CONTRATTO			compravendita		
LIVELLO DEGLI SCAMBI			medio		
DESTINAZIONE	Destinazione attuale		commerciale		
	Destinazione alternativa		terziaria		
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	1° Livello		fabbricato		
	2° Livello		singolo		
	Tipo costruzione		usato		
TIPOLOGIA EDILIZIA	Tipologia edilizia		capannone		
	Tipologia costruttiva		cemento prefabbricato		
DIMENSIONE			grande		
FORMA DI MERCATO			concorrenza monopolistica		
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori		società		
	Venditori		società		
	Motivo dell'acquisto		attività lavorativa		
	Intermediario		Agenzia immobiliare		
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)				
	Filtering		assente		
	Fase del ciclo immobiliare		recessione		
INDICI DI MERCATO					
Rapporto complementare area/immobile			-		
Prezzo medio terreno			-		
Saggio var. del livello di piano negli edifici multipiano			0		
Saggio annuale di var. dei prezzi degli immobili			0		
PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI					
Presenza di strutture scolastiche			NO		
Servita dai mezzi pubblici			SI		
Presenza di strutture ricreative			SI		
Presenza di attività commerciali			SI		
Presenza di strutture sportive			SI		
Prossimità a strade di grande comunicazione			SI		
Presenza di strutture amministrative			NO		

1.2 DATO IMMOBILIARE

1.2.1 INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI

L'individuazione delle superfici e la loro successiva misurazione è stata eseguita utilizzando come elaborato grafico le planimetrie catastali verificate nelle consistenze attraverso il rilievo metrico dell'immobile.

La misurazione di tali superfici è avvenuta adottando come criterio la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) che è definita come l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento e include lo spessore dei muri perimetrali liberi e ½ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici.

La superficie commerciale è quindi una misura fittizia che comprende la Superficie Principale e le Superfici Secondarie che entrano nel calcolo in ragione di Rapporti Mercantili noti agli operatori del Mercato.

SUPERFICIE PRINCIPALE (MQ)	1750
-----------------------------------	-------------

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Quota propr.	Sup. Comm.mq
servizi	325	0,80		260,00
corte	2985	0,10		298,50

SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	2308,50
------------------------------------	----------------



1.2.2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE**CARATTERISTICHE QUANTITATIVE**

Anno di costruzione	1993
Livello di piano	0
N. totale dei piani	2
N. dei vani	-
N. dei servizi igienici	2

STATO DI MANUTENZIONE

Edificio 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	DISCRETO
Immobile 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	DISCRETO

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Inquinamento atmosferico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento acustico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento elettromagnetico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Prospicienza dell'edificio 1 scarso, 2 normale, 3 buono	NORMALE
Prospicienza dell'immobile 1 scarso, 2 normale, 3 buono	NORMALE
Esposizione 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	NORMALE
Panoramicità 1 normale, 2 semipanoramico, 3 panoramico	NORMALE
Luminosità 1 scarso, 2 normale, 3 discreto, 4 buono	BUONA
Funzionalità (presente 1 / assente 0)	PRESENTE
Qualità finiture 1 scadente, 2 normale, 3 buona, 4 ottima	NORMALE

2 INDAGINE DI MERCATO COMPARABILI

Per l'applicazione del procedimento di stima è stata svolta un'indagine di mercato tesa a ricercare un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente e di prezzo o di redditi noti e ricadenti nel medesimo segmento di mercato del subject, i cui risultati sono esposti nelle seguenti schede e che saranno utilizzati nei capitoli successivi per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO COMPARABILI

INDICATORE ECONOMICO - ESTIMATIVO		COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Indirizzo/quartiere		Ospedaletto	Ronco	Ospedaletto
Zona		semicentrale	semicentrale	semicentrale
Tipologia di Rilevamento		agenzia	agenzia	agenzia
Prezzo rilevato		1.190.000	42.000	78.000
Prezzo adottato		1.070.000	38.000	70.000
TIPO DI CONTRATTO		compravendita	locazione	locazione
LIVELLO DEGLI SCAMBI		medio	medio	medio
DESTINAZIONE		commerciale	commerciale	commerciale
TIPOLOGIA EDILIZIA		capannone	capannone	capannone
TIPOLOGIA IMMOBILIARE		fabbricato	fabbricato	fabbricato
TIPO COSTRUZIONE		usato	usato	usato
DIMENSIONE		media	media	media
FORMA DI MERCATO		conc. monopolistica	conc. monopolistica	conc. monopolistica
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	Società	Società	Società
	Venditori	Società	Società	Società
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)	700	4,00	4,20
	Filtering	assente	assente	assente

SCHEDA DATO IMMOBILIARE COMPARABILI

CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Prezzo di mercato (€)	1.070.000	38.000,00	70.000,00
Data (mesi)	0	0	0
Superficie commerciale	1477	750	1477

3 STIMA DEL VALORE

Il metodo della capitalizzazione diretta calcola il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito annuo (lordo o netto) per il saggio di capitalizzazione, nel modo seguente:

$$V = \frac{R}{i_0}$$

<i>V</i>	Valore di mercato dell'immobile da stimare (euro)
<i>R</i>	Reddito annuo dell'immobile da valutare (euro/anno)
<i>i₀</i>	Saggio di capitalizzazione nella capitalizzazione diretta

Il reddito lordo ordinario è definito dal valore del contratto di locazione disponibile pari a 82.000,00 €/anno

CALCOLO DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Il saggio di capitalizzazione è una grandezza derivata dal rapporto fra il canone di mercato e il prezzo di un immobile.

La ricerca del saggio di capitalizzazione si svolge rilevando un campione di canoni di mercato R_j di immobili di superficie S_j (con indice $j=1,2,\dots,m$) e un campione di prezzi di mercato P_h di immobili di superficie S_h (indice $h=1,2,\dots,n$).

Il saggio di capitalizzazione medio è pari a:

$$\frac{\sum_{j=1}^m R_j}{\sum_{j=1}^m S_j} : \frac{\sum_{h=1}^n P_h}{\sum_{h=1}^n S_h}$$

RILEVAZIONE REDDITI LORDI E PREZZI			
Descrizione comparabile	Superficie commerciale	Reddito lordo annuo (€)	Prezzo (€)
CAPANNONE COMPARABILE A	1.477		1.070.000
CAPANNONE COMPARABILE B	750	38.000	
CAPANNONE COMPARABILE C	1.477	70.000	

SAGGIO DI MERCATO	6,69%
--------------------------	--------------

VALORE STIMATO	€ 1.225.000,00
-----------------------	-----------------------

Il Valore di Mercato è riferito a settembre 2021.

AII.A.2.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

AII.A.2.2 RILIEVO FOTOGRAFICO

AII.A.2.3 VISURE CONSERVATORIA

AII.A.2.4 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

A.3 - Immobile uso industriale, CAVENAGO DI BRIANZA (MB) VIA DEI CHIOSI

A.3.1 IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI

In data 2 settembre 2021 ho effettuato un sopralluogo per accertare lo stato dei luoghi e la consistenza dell'unità immobiliare.

Le operazioni peritali sono avvenute regolarmente e posso, qui di seguito, brevemente riassumerle:

- verifica delle condizioni di manutenzione, del grado di finitura e di conservazione;
- riprese fotografiche interne ed esterne;
- confronto diretto tra le planimetrie e la situazione di fatto con rilievi a campione;

Piena proprietà sull'intero relativamente a immobile ad uso industriale ubicato nella provincia di Monza Brianza, Comune di Cavenago di Brianza, in via dei Chiosi.

L'immobile si trova nella zona sud del Comune, con un posizionamento di grande interesse in quanto prospiciente l'autostrada A4 Torino-Trieste.

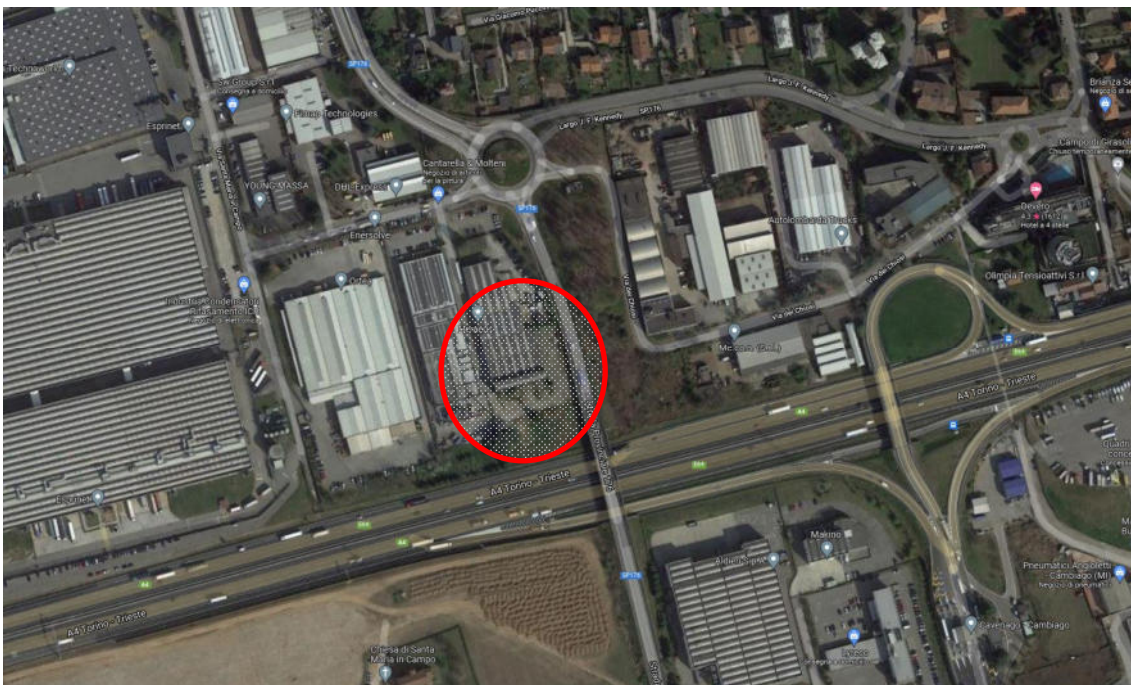
L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare avviene attraverso un percorso privato, recintato e carrabile collegato a via dei Chiosi.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile pur non essendo possibile verificare l'esatto posizionamento dei confini senza un adeguato rilievo strumentale.

Inquadramento generale



Inquadramento di dettaglio



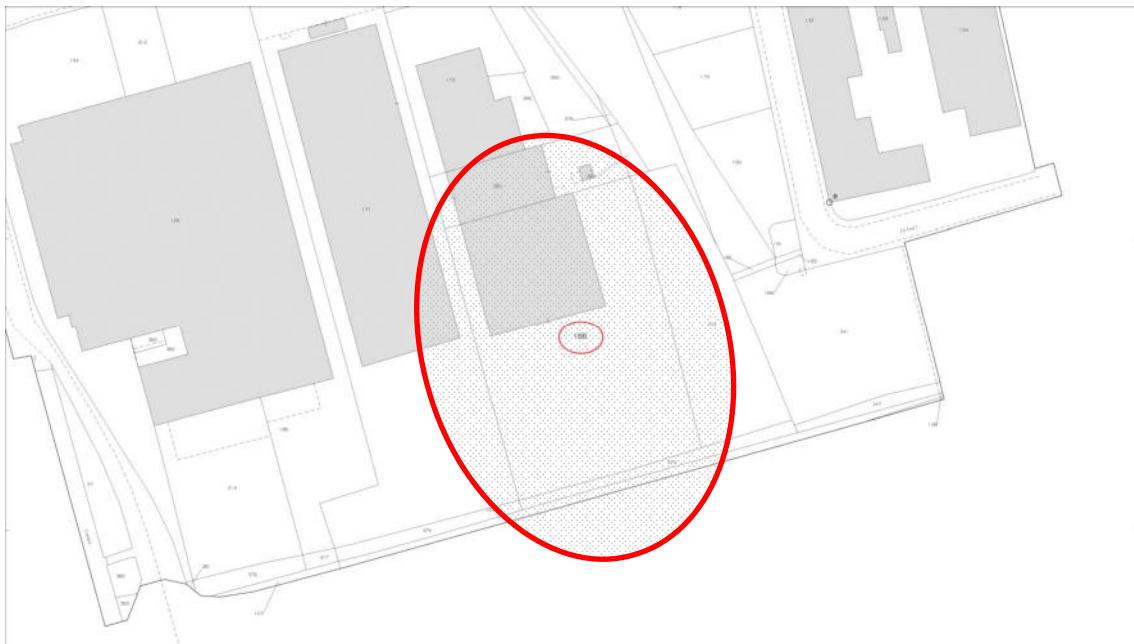
L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cavenago-Brianza, con i seguenti dati censuari:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	14	168				D/1				Euro 18.886,00

Costituisce altresì corte coperta e scoperta pertinenziale l'area distinta al Catasto Terreni del Comune medesimo, con i seguenti dati censuari:

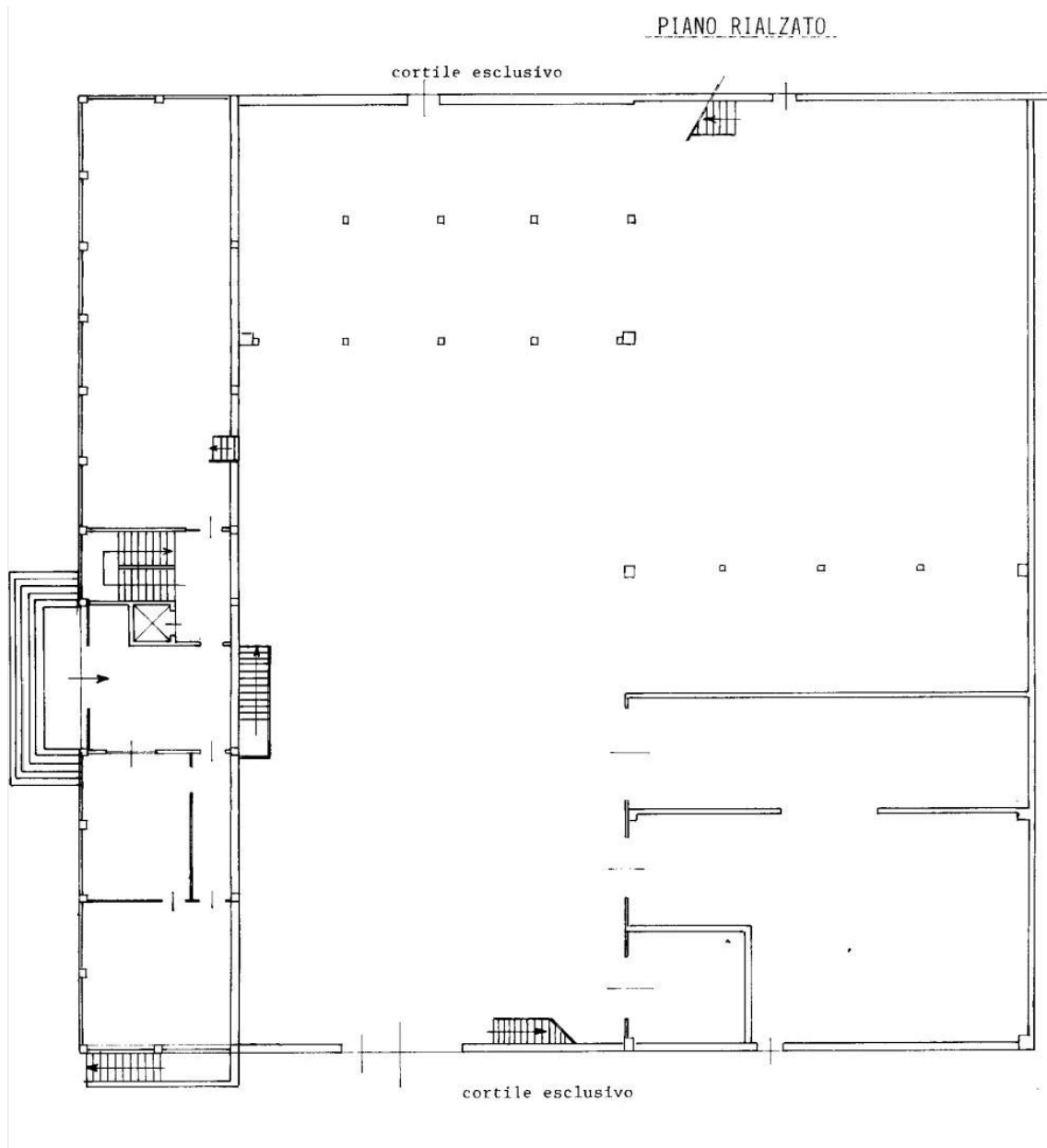
DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz	Reddito	
					ha	are ca		Dominicale	Agrario
14	168		-	ENTE URBANO	63	37			

Estratto del foglio di mappa catastale

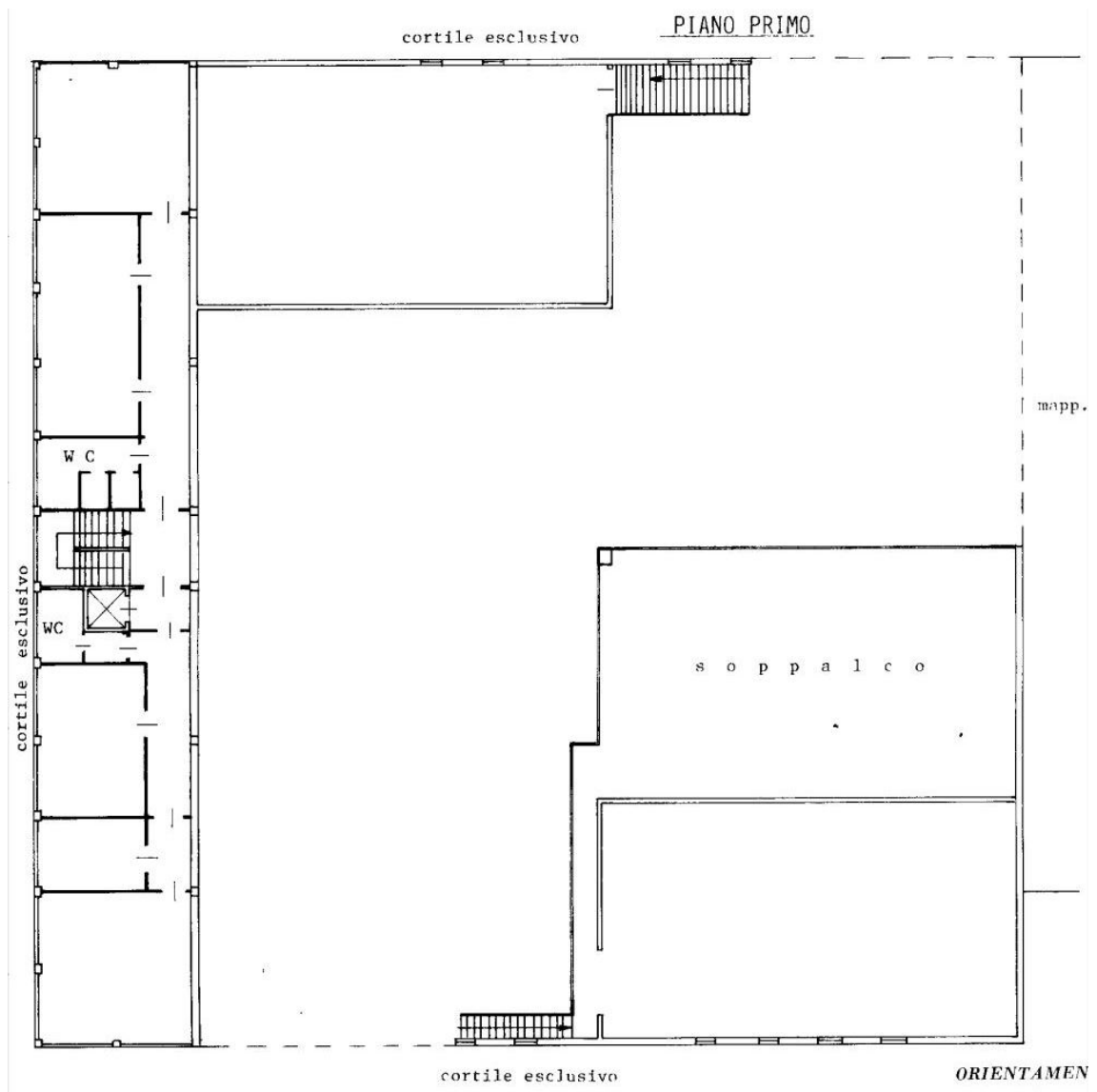


L'unità immobiliare confina lungo il lato nord con il mappale 300, ed est con il mappale 373, a sud con il mappale 374 e nel lato ovest con il mappale 171.

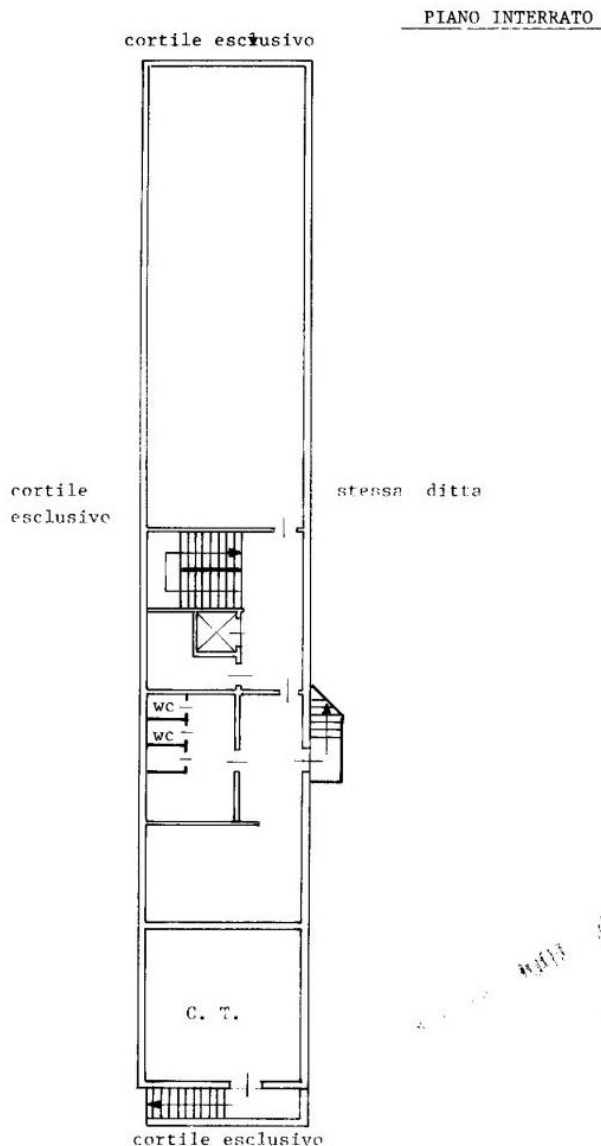
Estratto della planimetria catastale



Estratto della planimetria catastale



Estratto della planimetria catastale



Con riferimento allo stato dei luoghi riscontrato al sopralluogo e alla vigente normativa non è possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare in quanto non risulta rappresentato il piano secondo oltre alla realizzazione ulteriori modifiche interne ed esterne.

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti:

Estratto di mappa, Planimetria catastale, Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni.

[\(ALL.A.3.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE\)](#)

A.3.2 DESCRIZIONE

Piena proprietà sull'intero relativamente a immobile ad uso industriale ubicato nella provincia di Monza Brianza, Comune di Cavenago di Brianza, in via dei Chiosi.

L'immobile si trova nella zona sud del Comune, con un posizionamento di grande interesse in quanto prospiciente



l'autostrada A4 Torino-Trieste e in adiacenza del relativo svincolo Cavenago-Cambiago.

L'edificio è posizionato su un lotto di terreno pressoché rettangolare e risulta suddiviso in due parti: nella porzione prospiciente

l'autostrada ed il piazzale di ingresso al lotto risulta affacciata la palazzina ad uso uffici disposta su tre livelli fuori terra oltre ad un piano interrato, mentre nella porzione retrostante sono ubicati i locali di lavorazione e deposito oltre a due soppalchi.



L'immobile risulta realizzato nell'anno 1988 con una struttura in cemento armato prefabbricato e pannelli di tamponamento nel medesimo materiale. Da sottolineare la facciata della palazzina uso uffici realizzata interamente in vetro riflettente con montanti in alluminio nero.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare avviene attraverso un percorso privato, recintato e carrabile collegato a via dei Chiosi che fiancheggia il capannone lungo il lato ovest.

Si accede pertanto al piazzale privato, attualmente in stato di abbandono così come del resto tutta la struttura, caratterizzato da vegetazione che invade i percorsi esterni oltre a rovinare la pavimentazione esistente in betonelle. In una porzione della corte

interposta tra il capannone e l'adiacente autostrada risulta posizionata e debitamente recintata un'antenna di telefonia mobile.

Dal piazzale esterno, con una quota rialzata dallo stesso, si accede all'ingresso della palazzina uffici con annesso vano scala e vano ascensore. Procedendo sia a



destra che a sinistra sono presenti locali di varia dimensione e metratura completamente abbandonati, e vandalizzati. Gli impianti risultano asportati o comunque non funzionanti, sono presenti fori nelle pareti, tracce di umidità e lo stesso portone automatico d'ingresso risulta apribile manualmente senza la presenza di lucchetti o altri sistemi di chiusura.

Lo stato di abbandono si ripropone in tutti i piani dell'edificio senza esclusione alcuna.

Al sopralluogo l'unica possibilità di accesso alla porzione di capannone ove sono ubicati i locali di lavorazione è stata tramite un'apertura al piano secondo, non rappresentata graficamente, collegata all'adiacente soppalco.

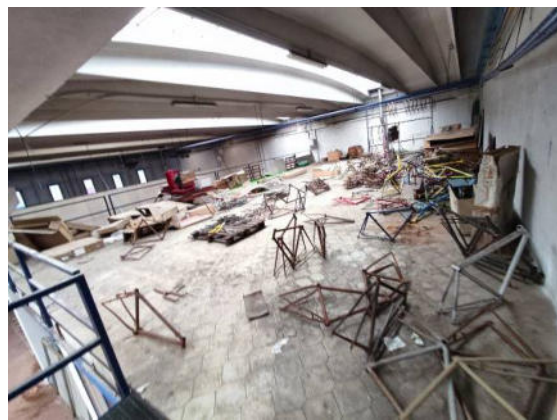
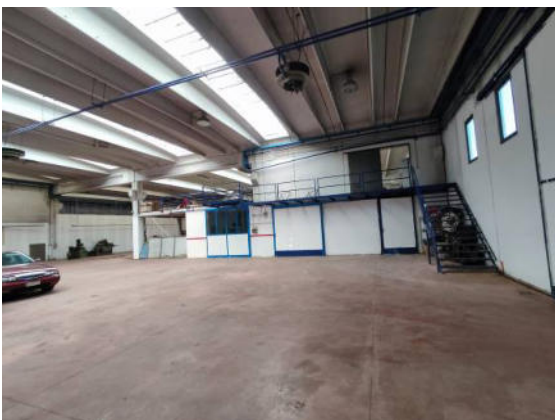
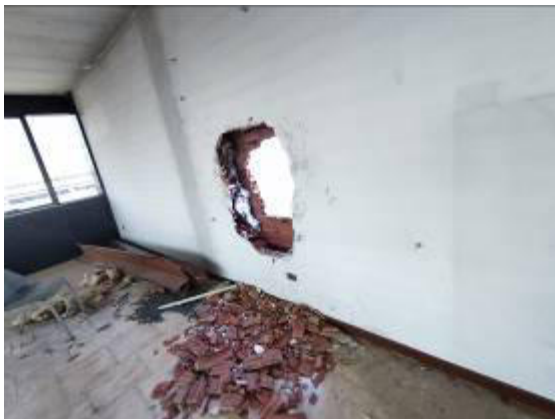


Dallo stesso è possibile scendere tramite scale metalliche fino al piano terra: nonostante la struttura del fabbricato sia tuttora in condizioni accettabili, le finiture dei locali rispecchiano lo stato di abbandono generale del capannone. Sono infatti presenti divisori parzialmente demoliti, tracce di umidità



ed infiltrazioni oltre a impiantistica asportata o comunque incompleta e non funzionante.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione mediocre e necessita di opere di rifacimento impiantistico e delle finiture per riportare l'unità ad uno stato di normale utilizzo.



E' stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.

(ALL.A.3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO)

A.3.3 TITOLARITA' E STATO OCCUPAZIONALE

TITOLARITA'

I beni risultano in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

-

L'immobile è pervenuto all'attuale intestazione con i seguenti titoli di provenienza:

- Atto di Trasformazione del 18/04/2008 Repertorio 59087 ai rogiti del Notaio TOMASO BOSI in Rimini.

I riferimenti dell'atto di provenienza sono stati desunti dalla visura storica catastale.

STATO OCCUPAZIONALE

Al sopralluogo l'immobile risultava libero.

Presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio di Cesena, risulta registrato un contratto di locazione stipulato il 03/01/2020 e registrato il 31/01/2020, codice identificativo TGJ20T000596000VD.

Il contratto in oggetto prevede una durata di anni otto con decorrenza dal 03/01/2020 e scadenza al 02/01/2029 ed un canone annuo pari a € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00).

ISPEZIONE IPOTECARIA

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, in via telematica e con riferimento ai dati catastali dell'immobile, il tutto aggiornato fino alla data del 24/09/2021, l'esperto stimatore ha provveduto alla verifica di trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli, dalla quale risultano le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 09/10/2015 - Registro Particolare 17637 Registro Generale 98746

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 1878/2015 del 25/09/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

2. ISCRIZIONE del 05/02/2016 - Registro Particolare 1862 Registro Generale 11144

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 2414 del 18/12/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. TRASCRIZIONE del 30/06/2016 - Registro Particolare 47552 Registro Generale 75394

Pubblico ufficiale PORFIRI MARCELLO Repertorio 8283/3367 del 27/06/2016

ATTO TRA VIVI - DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA (ART. 2645-TER C.C.)

(ALL.A.3.3 VISURE CONSERVATORIA)

A.3.4 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

REGOLARITA' EDILIZIA

La verifica della regolarità edilizia è stata effettuata presentando apposita istanza agli uffici preposti del Comune di Cavenago di Brianza.

Gli stessi, in seguito, hanno fornito copia della documentazione da cui è possibile dedurre che la porzione immobiliare in oggetto risulta parte integrante di fabbricato la cui costruzione è stata eseguita in virtù dei seguenti titoli/procedimenti abilitativi:

- Concessione edilizia 37/84 del 10/05/1984 per la costruzione di edificio industriale;
- Concessione Edilizia 32/87 del 03/12/1987;
- Dichiarazione di agibilità prot.1901/1988 del 25/02/1993:

(ALL.A.3.4 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA)

Stante quanto sopra, dal sopralluogo eseguito non è possibile attestare la conformità dell'immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico in quanto sono presenti abusi, quali realizzazione o diversa rappresentazione grafica di divisori e aperture.

Nel lato est della corte sono stati rilevati manufatti quali tettoia e pensilina non rappresentati nei grafici progettuali.

Il piano secondo, non rappresentato catastalmente, risulta invece presente nei grafici di progetto allegati alla concessione edilizia 32/87 del 03/12/1987, pertanto può essere considerato assentito.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene immobile oggetto di perizia risulta classificato nello Strumento Urbanistico del Comune di Cavenago di Brianza, come segue:

Estratto dell'elaborato cartografico Cs.01 - Usi del suolo comunale



AREE URBANIZZATE

ANTROPIZZATO

Urbanizzato

- Tessuto prevalentemente residenziale
- Tessuto residenziale sparso
- Cascine
- Prevalentemente produttivo, artigianale, commerciale
- Insediamenti produttivi agricoli
- Impianti di servizi pubblici e privati
- Impianti tecnologici
- Cimiteri
- Reti infrastrutturali e aree di pertinenza

Aree in trasformazione

- Cantieri
- Aree degradate non utilizzate e non vegetate

AREE NON URBANIZZATE

ANTROPIZZATO

Aree libere urbane

- Parchi e giardini
- Aree verdi incolte
- Impianti sportivi

AGRICOLO

- Seminativi
- Colture
- Colture floro-vivaistiche
- Frutteti
- Prati permanenti

NATURALE E SEMINATURALE

- Aree boscate
- Formazioni ripariali
- Cespuglieti

ZONE UMIDE

- Aree umide interne

CORPI IDRICI

- Reticolo idrico

LIMITI AMMINISTRATIVI

- Limite territorio comunale
- Limite territorio provinciale

Art.31. (Città delle attività economiche – “DP” - Ambito delle attività produttive consolidate)

a. Definizione e principi

1. E' l'ambito occupato da impianti produttivi industriali o a questi assimilabili e dalle relative attrezzature, per lo più di recente edificazione. Per questo ambito il permanere della destinazione produttiva appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto al tessuto urbano circostante.

2. Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- il mantenimento ed il consolidamento del tessuto produttivo esistente, compresa la possibilità di innovare e rinnovare gli spazi dedicati alla produzione;
- il raggiungimento di condizioni di equilibrata distribuzione sul territorio della presenza di spazi dedicati alle attività produttive ed artigianali;
- il raggiungimento di un miglior equilibrio tra presenza di spazi produttivi ed altre attività e funzioni presenti sul territorio, in modo particolare la riduzione delle situazioni di conflittualità tra attività produttive e residenza;
- il miglioramento complessivo degli spazi pubblici e privati a servizio delle attività produttive.

b. Modalità di intervento

1. Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento si configura come “ristrutturazione urbanistica” e nelle zone perimetrate dagli elaborati, per le quali è prescritto il ricorso a piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.

2. Nei casi di attuazione tramite pianificazione attuativa o nei casi di incremento della dotazione di servizi ai sensi delle norme del Piano dei Servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo, sino ad una quota massima del 50%.

3. Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi dovrà essere garantito il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico, di scarichi nel suolo e nelle acque, di inquinamento acustico, di salubrità degli ambienti di lavoro e, in generale, delle norme in materia di ambiente e salute pubblica.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

– $I_f = 0,80$ mq/mq. Nel caso in cui I_{fe} è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici, e comunque non oltre il limite massimo di 1,00 mq/mq;

– $I_{fi} = 0,08$ mq/mq, nel caso di interventi di cui al comma b1. del presente articolo;

– $R_c = 60$ per cento;

– $R_p = 25$ per cento;

– $H = H_e$. Nel caso di demolizione, ricostruzione, soprizzo e ampliamento di edificio esistente e nuova edificazione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella maggiore degli edifici contermini;

– D_e, D_c e D_s = vedi Allegato A – Capo II;

– Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.

d. Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali di questo ambito sono le attività produttive artigianali ed industriali descritte al gruppo GF3, ad esclusione dei gruppi GF.3.3 e GF3.4, con le specificazioni ivi contenute.

2. In particolare si intendono compatibili con la destinazione produttiva, in quanto pertinenza della stessa:

a) residenza per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non superiore a 120 mq di superficie utile di pavimento per ciascuna unità produttiva di almeno 500 mq di superficie lorda di pavimento; per unità produttive di minore dimensione è esclusa la realizzazione di superfici residenziali;

b) uffici, esposizioni e spazi di commercializzazione dei prodotti aziendali, nella misura massima del 30% della superficie lorda di pavimento di ogni singola unità produttiva.

Il vincolo di pertinenza di cui alle precedenti lettere a) e b) dovrà essere sancito con atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di procedura di rilascio del titolo abilitativo.

3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:

- le attività commerciali descritte ai gruppi GF5.7, GF5.8 e GF5.9;
- le attività non appartenenti al terziario descritte al gruppo GF6.

4. Sono escluse dall'ambito delle attività produttive consolidate (DP), le seguenti destinazioni:

- la residenza descritta al gruppo GF1;
- le attività agricole descritte al gruppo GF2;
- le attività terziarie descritte al gruppo GF4;
- le attività commerciali descritte al gruppo GF5.1, GF5.2, GF5.3, GF5.4, GF5.5 e GF5.6;
- le attività non appartenenti al terziario descritte al gruppo GF6.1;
- i servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale descritte al gruppo GF7.

5. All'interno dei gruppi funzionali GF3.3 e GF3.4, sono escluse quelle attività inserite negli elenchi regionali, per le quali la normativa vigente prevede il rilascio di autorizzazioni in deroga.

e. Prescrizioni particolari

1. Per le attività commerciali di vendita di generi alimentari e non alimentari, anche non direttamente prodotti in loco e complementari alla produzione, esistenti alla data di adozione del PGT, per la parte relativa alla sola produzione, collocate all'interno del presente ambito, è consentita la prosecuzione dell'attività, limitatamente ad una superficie di vendita di 150 mq, riconoscendo all'Amministrazione Comunale gli oneri di urbanizzazione dovuti, quale differenza tra ambito produttivo e ambito commerciale, unitamente all'individuazione delle aree di interesse pubblico nella quantità prevista dal Piano dei Servizi. E' consentita, in casi di documentata impossibilità di individuazione e cessione di aree di interesse pubblico oppure di non opportunità alla cessione a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la monetizzazione, parziale o totale, delle suddette aree, ai sensi della normativa

regionale vigente. Le suddette situazioni dovranno essere regolarizzate entro 12 mesi dall'avvenuta approvazione del PGT.

2. La qualità architettonica degli edifici e delle recinzioni, in particolare lungo la viabilità o a contatto con zone residenziali o aree per servizi, dovrà rappresentare l'importanza e la compatibilità paesistica delle sedi produttive nel contesto della città.

3. Le recinzioni verso spazi verdi o agricoli dovranno essere trasparenti per almeno il 40% della relativa dimensione lineare. La piantumazione e le aree verdi connesse dovranno essere poste preferibilmente verso i confini della proprietà, eventuali destinazioni residenziali limitrofe, verso strada e spazi pubblici. I parcheggi di superficie dovranno essere piantumati.

4. La superficie libera de lotti, non occupata da edificazioni sopra o sottosuolo, sarà sistemata a verde o pavimentata. La sistemazione a verde dovrà prevedere la messa a dimora di almeno un albero di alto fusto ogni 50 mq di superficie libera.

5. Le pensiline di carico/scarico e le tettoie di protezione dei parcheggi possono eccedere fino al 15% della Sc.

6. In caso di dismissione delle attività in atto, si dovrà provvedere, prima dell'insediamento di nuove attività, alla redazione di piano attuativo. In particolare si dovranno convenzionare i tempi di permanenza ulteriore delle attività produttive ed i caratteri di compatibilità con le destinazioni urbane limitrofe, con le preesistenze naturali e paesistico-ambientali.

7. Per dismissioni parziali è consentito un atto unilaterale d'obbligo, con i contenuti di cui sopra, in funzione dell'impegno alla partecipazione successiva a piano attuativo.

8. Nel caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione dovranno essere individuate fasce di rispetto piantumate e comunque con effetto di schermo per la riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico, verso le aree contermini in generale e con particolare attenzione ai casi di vicinanza con destinazioni residenziali o con servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e con aree inserite all'interno del perimetro del Parco Rio Vallone.

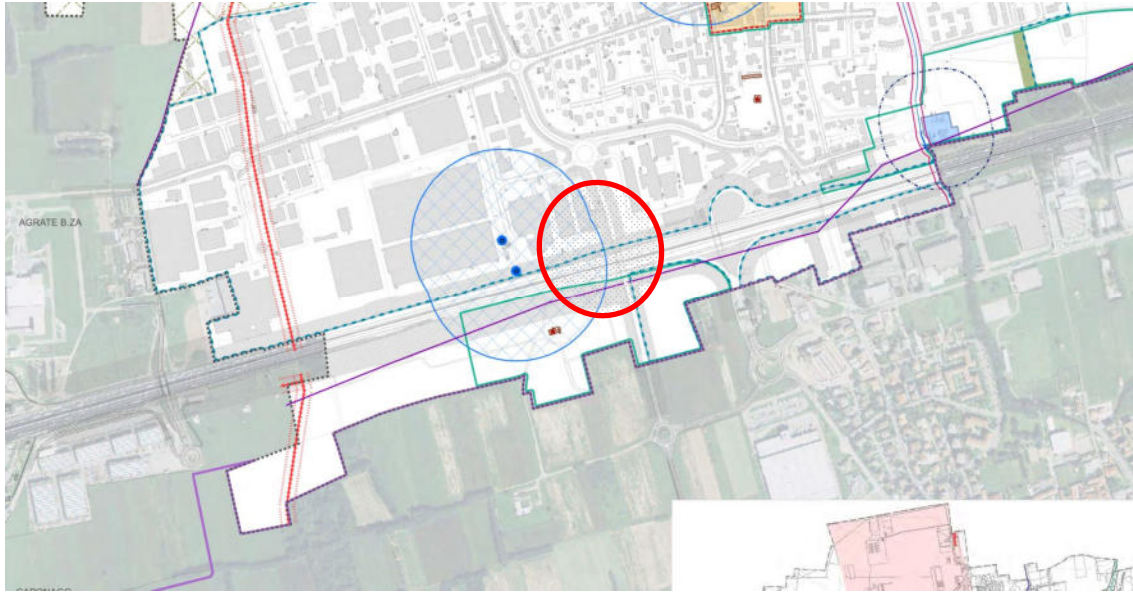
9. Per particolari e dimostrate esigenze tecnologiche e per impianti potranno essere

concesse edificazioni con altezze superiori a quelle esistenti, fino ad un'altezza massima di 15 mt.

10. Nel caso di insediamento di nuove attività di logistica, così come definite nell'Allegato B, dovranno essere prodotti studi e valutazioni di compatibilità e sostenibilità della nuova attività rispetto al tessuto urbano, con particolare attenzione agli aspetti legati al traffico ed alla viabilità.

11. Nella Tavola Pr.04.1 è individuato un "Ambito di riqualificazione urbanistica ed ambientale per l'insediamento di attività economiche", con la possibilità di attivare interventi di cambio di destinazione funzionale inserendo destinazioni terziarie, ricettive, espositive, commercio all'ingrosso e servizi alla persona, sia attraverso un intervento unitario, sia attraverso interventi parziali, che comunque dovranno interessare aree di dimensioni significative, ed essere in grado di raggiungere obiettivi di miglioramento e qualificazione del tessuto urbano. In sede di attuazione degli interventi, attuabili mediante piano urbanistico e/o permesso di costruire convenzionato, dovrà essere quantificato il contributo di costruzione e determinata la dotazione di aree di interesse pubblico, anche in relazione alla destinazione precedente.

Estratto dell'elaborato cartografico Dp.3.3 – Sistema dei vincoli vigenti



Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela dal Codice dei Beni Culturali del Paesaggio (D.Lgs. 42/04)(Rif.Tav.5a PTCP vigente)

- ★ Beni di interesse storico-architettonico (D.Lgs. 42/04 artt. 10 e 116; già L. 1089/39)
- Foreste e boschi - PIF vigente e aggiornamento (D.Lgs. 42/04, art.142, comma 1, lettera g)
- Zona "a rischio archeologico" (D.Lgs. 42/04 art 10; già L. 1089/39, nota Soprintendenza n° 3500 del 23/03/2016)

Sistema delle aree protette (riferimento Tav.5a PTCP vigente)

- PLIS Rio Vallone (L.R. n°86/83 naturalistica)
- Oasi naturalistica Le Foppe

Beni di interesse storico e culturale (art.13 PTCP)

- Centro storico
- Beni di interesse storico-architettonico

Sistema delle acque superficiali (art.10 PTCP)

- Reticolo idrografico naturale Reticolo idrografico tombinato
- Fascia di rispetto 10 metri reticolo idrografico (R.D. n° 523/1904, Capo VII, art. 96 lett. c)
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde(D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c; già L. 431/85)
- Vasca di laminazione (limite dettaglio)

Sistema delle acque sotterranee (art.11 PTCP)

- Pozzi pubblici
- Zona di tutela assoluta (10 metri) (D.Lgs. n° 258/2000, art. 5, comma 4, DGR n° 7/12693 del 10/04/2003, D.Lgs. n° 152/06, art. 94)
- Zona di rispetto (200 metri) determinata secondo il criterio geometrico (D.Lgs. n° 258/2000, art. 5, comma 5, 6 e 7, DGR n° 7/12693 del 10/04/2003, D.Lgs. n° 152/06, art. 94)
- Zona di rispetto (200 metri) calcolata secondo il criterio temporale (DGR n° 6/45137 del 27/06/1996, e Studio CAP nota n° 001722 del 22/04/1997)

Elementi geomorfologici (art. 11 PTCP)

- Orli di terrazzo

Reti e impianti tecnologici

- Depuratore consortile
- Fascia di rispetto del depuratore consortile (D.C.I. del 4/02/1977, all. 4, punto 1.2 (ex L. 319/76), L.R. n° 15/2002)
- Linee elettrodotti (DPCM 8/07/2003, D.M. del 29/05/2008, L.R. 12/05, art. 8, comma 1, lett. b)
- Linea rete alta pressione gas metano. SNAM rete gas

Infrastrutture e viabilità

- Fascia di rispetto stradale (D.Lgs. n° 285/92)
- Delimitazione centro abitato (D.Lgs. n° 285/92, art. 18)
- Zona di rispetto cimiteriale (R.D. n° 1265/1934, art. 338, D.P.R. n° 285/1990, art. 57, Decreto Prefettizio n° 4832/1959, Decreto Ministero della Sanità n° 9105/1962 e n° 2352/1964)

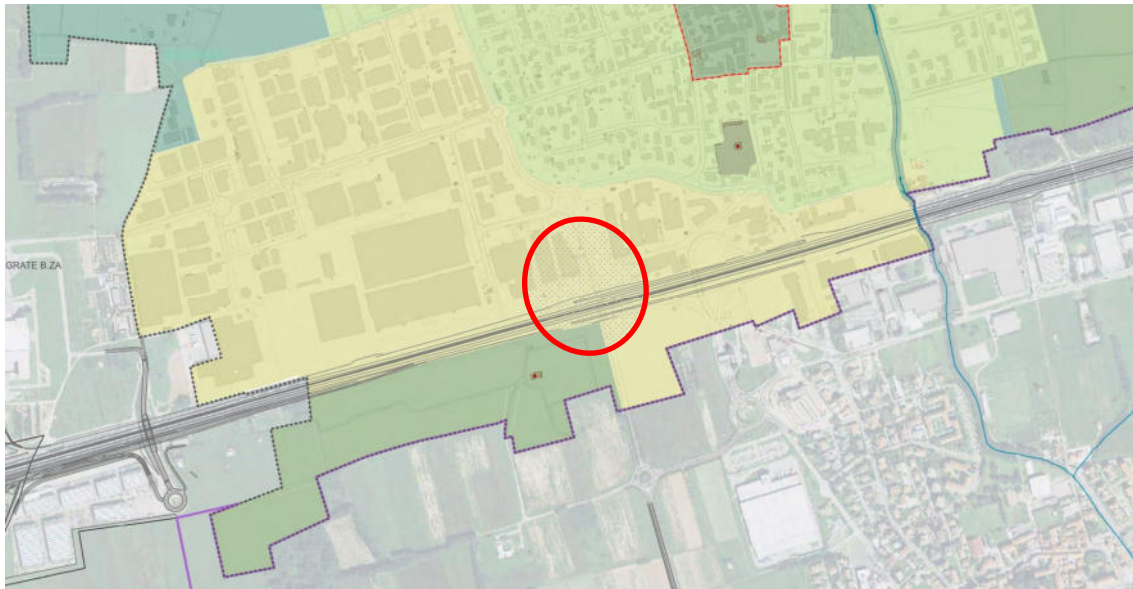
Limiti amministrativi

- Limite territorio provinciale
- Limite territorio comunale

L'area è interessata da:

- fascia di rispetto di 200 mt da pozzi di interesse pubblico;
- fascia di rispetto per la viabilità






Estratto dell'elaborato cartografico Dp.4.2 – Sensibilità paesistica





Classi di sensibilità paesistica

-  2 - Sensibilità Bassa
-  3 - Sensibilità media
-  4 - Sensibilità elevata
-  5 - Sensibilità molto elevata

Elementi di tutela

-  Beni vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004
-  Beni di interesse storico e artistico
-  Perimetro centro storico
-  Area ex - discarica
-  Reticolo idrografico

Limiti amministrativi

-  Limite territorio comunale
-  Limite territorio provinciale

A.3.5 STIMA

La presente relazione ha come scopo la determinazione del più probabile valore di mercato che l'immobile può avere alla data della stima.

Gli International Valuation Standards definiscono il valore di mercato come *“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Per poter giungere alla stima del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento del confronto di mercato (Market Comparison Approach – M. C. A.) così come contemplato negli stessi International Valuation Standards. Tale metodo consiste nella comparazione tra il bene oggetto di stima (subject) e un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente, di prezzo noto e ricadenti nel medesimo segmento di mercato.

L'applicazione del metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche sia dell'oggetto di stima che dei comparabili utilizzati prevedendo aggiustamenti ai prezzi di mercato rilevati.

Le principali fasi del M. C. A. sono le seguenti:

- 1 Analisi del segmento di mercato e del dato immobiliare dell'oggetto di stima (Subject);
- 2 Indagine di mercato per la rilevazione delle caratteristiche e dei prezzi relativi ai Comparabili;
- 3 Stima del valore mediante la compilazione delle tabelle dei dati, dei prezzi marginali; di valutazione e la relativa sintesi conclusiva.

1.1 SEGMENTO DI MERCATO

Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare dell'analisi del mercato immobiliare e viene definito da parametri che sono misurati e tradotti in una serie di indicatori economico-estimativi.

SCHEMA SEGMENTO DI MERCATO SUBJECT

LOCALIZZAZIONE					
Comune	Cavenago di Brianza	Provincia	MB	Cap	
Zona	Artigianale – Industriale	Quartiere	-	Foglio di mappa	14
TIPO DI CONTRATTO		compravendita			
LIVELLO DEGLI SCAMBI		medio			
DESTINAZIONE	Destinazione attuale	Industriale			
	Destinazione alternativa	Artigianale			
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	1° Livello	fabbricato			
	2° Livello	singolo			
	Tipo costruzione	usato			
TIPOLOGIA EDILIZIA	Tipologia edilizia	capannone			
	Tipologia costruttiva	cemento prefabbricato			
DIMENSIONE		grande			
FORMA DI MERCATO		concorrenza monopolistica			
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	società			
	Venditori	società			
	Motivo dell'acquisto	attività lavorativa			
	Intermediario	Agenzia immobiliare			
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)				
	Filtering	assente			
	Fase del ciclo immobiliare	recessione			
INDICI DI MERCATO					
Rapporto complementare area/immobile		-			
Prezzo medio terreno		-			
Saggio var. del livello di piano negli edifici multipiano		0			
Saggio annuale di var. dei prezzi degli immobili		0			
PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI					
Presenza di strutture scolastiche		SI			
Servita dai mezzi pubblici		SI			
Presenza di strutture ricreative		SI			
Presenza di attività commerciali		SI			
Presenza di strutture sportive		-			
Prossimità a strade di grande comunicazione		NO			
Presenza di strutture amministrative		SI			

1.2 DATO IMMOBILIARE

1.2.1 INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI

L'individuazione delle superfici e la loro successiva misurazione è stata eseguita utilizzando come elaborato grafico le planimetrie di progetto verificate nelle consistenze attraverso misure a campione dell'immobile.

La misurazione di tali superfici è avvenuta adottando come criterio la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) che è definita come l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento e include lo spessore dei muri perimetrali liberi e ½ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici.

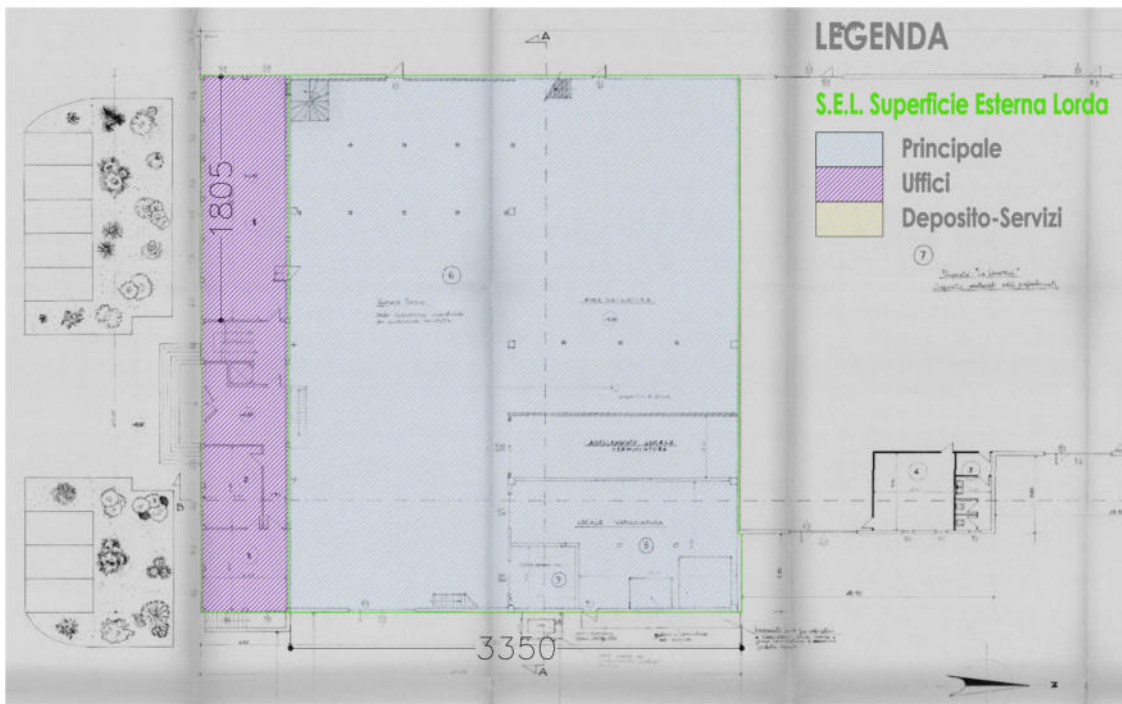
La superficie commerciale è quindi una misura fittizia che comprende la Superficie Principale e le Superfici Secondarie che entrano nel calcolo in ragione di Rapporti Mercantili noti agli operatori del Mercato.

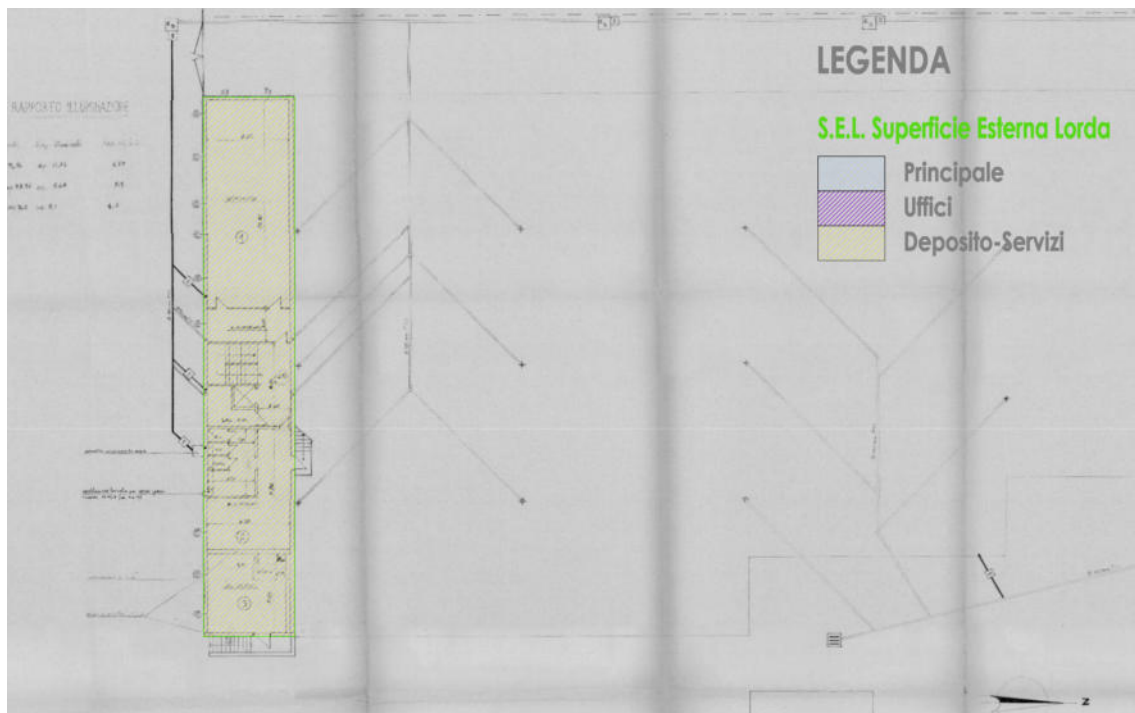
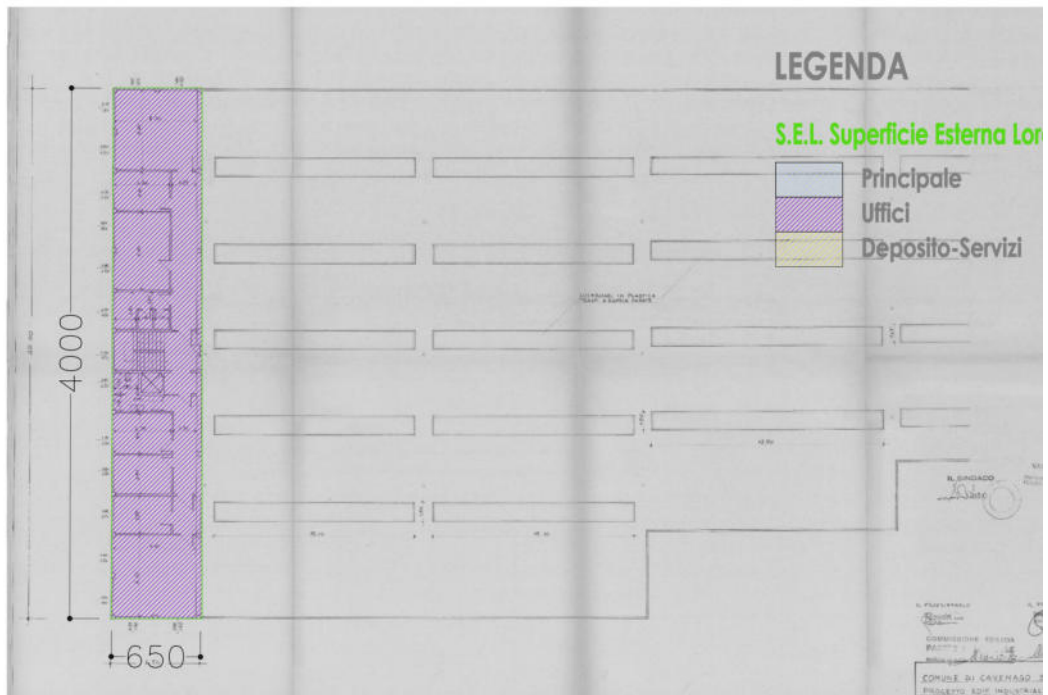
SUPERFICIE PRINCIPALE (MQ)	1335
-----------------------------------	-------------

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Quota propr.	Sup. Comm.mq
Uffici	780	1,20		936,00
Depositi-servizi	795	0,80		636,00
Corte	4742	0,10		474,20

SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	3381,20
------------------------------------	----------------





1.2.2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE**CARATTERISTICHE QUANTITATIVE**

Anno di costruzione	1988
Livello di piano	0
N. totale dei piani	4
N. dei vani	-
N. dei servizi igienici	-

STATO DI MANUTENZIONE

Edificio 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	SUFFICIENTE
Immobile 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	MEDIOCRE

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Inquinamento atmosferico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento acustico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento elettromagnetico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Prospicienza dell'edificio 1 scarso, 2 normale, 3 buono	BUONO
Prospicienza dell'immobile 1 scarso, 2 normale, 3 buono	BUONO
Esposizione 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	NORMALE
Panoramicità 1 normale, 2 semipanoramico, 3 panoramico	NORMALE
Luminosità 1 scarso, 2 normale, 3 discreto, 4 buono	BUONA
Funzionalità (presente 1 / assente 0)	PRESENTE
Qualità finiture 1 scadente, 2 normale, 3 buona, 4 ottima	NORMALE

2 INDAGINE DI MERCATO COMPARABILI

Per l'applicazione del Market Comparison Approach - M. C. A. - è stata svolta un'indagine di mercato tesa a ricercare un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente e di prezzo o di redditi noti e ricadenti nel medesimo segmento di mercato del subject, i cui risultati sono esposti nelle seguenti schede e che saranno utilizzati nei capitoli successivi per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO COMPARABILI

INDICATORE ECONOMICO - ESTIMATIVO		COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Indirizzo/quartiere		Cavenago	Cavenago	
Zona		artigianale-industriale	artigianale-industriale	
Tipologia di Rilevamento		agenzia	agenzia	
Prezzo rilevato		1.200.000	2.342.000	
Prezzo adottato		1.080.000	2.105.000	
TIPO DI CONTRATTO		compravendita	compravendita	
LIVELLO DEGLI SCAMBI		medio	medio	
DESTINAZIONE		Industriale	Industriale	
TIPOLOGIA EDILIZIA		Fabbricato	Fabbricato	
TIPOLOGIA IMMOBILIARE		Capannonen	Capannone	
TIPO COSTRUZIONE		usato	usato	
DIMENSIONE		media	media	
FORMA DI MERCATO		conc. monopolistica	conc. monopolistica	
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	Società	Società	
	Venditori	Società	Società	
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)	550,00	550,00	
	Filtering	assente	assente	

SCHEDA DATO IMMOBILIARE COMPARABILI

CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Prezzo di mercato (€)	1.080.000	2.105.000	
Data (mesi)	0	0	
Superficie Principale	1850	3700	
Sup. Sec. Uffici (mq)	0	0	
Sup. Sec. Deposito (mq)	0	0	
Sup. Sec. Garage (mq)	0	0	
Sup. Sec. Soffitta	0	0	
Sup. Sec. Soffitta h.< 1,50 mt.	0	0	
Sup. Esterna (mq)	0	0	
Servizi Igienici (n.)	1	1	
Stato di Manutenzione Edificio (nomenclatore) 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	3	3	
Stato di Manutenzione Immobile (nomenclatore) 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	3	3	
Livello di piano (n.)	0	0	

3 STIMA DEL VALORE

TABELLA DEI DATI

TABELLA DEI DATI			
Prezzo caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale PRZ (euro)	1.080.000,00	2.105.000,00	
Data DAT (mesi)	0	0	0
Superficie SUP (mq)	1.850,00	3.700,00	1.335,00
Uffici UFF (mq)	0,00	0,00	780,00
Deposito DEP (mq)	0,00	0,00	795,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
Sottotetto SOT (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	4.742,00
Servizi SER (n)	1	1	1
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	0	0	0
Stato manut est. STMe (n)	3	3	3
Stato manut int. STMi (n)	3	3	2
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0	0
Vista PAN (0-1)	0	0	0

TABELLA DEI SAGGI E DEI RAPPORTI

Indici Mercantili	
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,000
p(UFF)/p(SUP)	1,200
p(DEP)/p(SUP)	0,800
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SOTT)/p(SUP)	0,000
p(LIV)/PRZ	0,020
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	40,000
Costo intervento manut est. (euro)	29.000,000
Costo intervento manut int. (euro)	290.000,000

La tabella dei prezzi marginali riporta la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica.

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	568,92	568,92
p(UFF) (euro/mq)	682,70	682,70
p(DEP)/p(SUP) (euro/mq)	455,14	455,14
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	284,46	284,46
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	284,46	284,46
p(SOTT)/p(SUP) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SUE) (euro/mq)	40,00	40,00
p(SER) (euro)	0,00	0,00
p(RIA) (euro)	0,00	0,00
p(RIC) (euro)	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	0,00	0,00
p(CON) (euro)	0,00	0,00
p(IMP) (euro)	0,00	0,00
p(LIV) (euro)	0,00	0,00
p(STMe) (euro)	29.000,00	29.000,00
p(STMi) (euro)	290.000,00	290.000,00

La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto indicando l'aggiustamento da apportare al prezzo dell'immobile di confronto per poter giungere al calcolo del prezzo corretto.

TABELLA DI VALUTAZIONE

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	1.080.000,00	2.105.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	-292.993,24	-1.345.493,24
UFF (euro)	532.508,11	532.508,11
DEP (euro)	361.832,43	361.832,43
CAN (euro)	0,00	0,00
BOX (euro)	0,00	0,00
SOTT (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	189.680,00	189.680,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	0,00	0,00
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	-290.000,00	-290.000,00
PREZZI CORRETTI	1.581.027,30	1.553.527,30
PREZZI CORRETTI	1.581.027,30	1.553.527,30
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	€ 1.568.000,00	

ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITANTI LA STIMA

Al sopralluogo si è rilevata la presenza di abusi edilizi i cui costi di Ripristino dello stato assentito sono quantificabili, a titolo indicativo e forfettario, in € 30.000,00. La valutazione è stata redatta sulla base delle superfici assentite. A fronte dei Costi di Ripristino, il Valore Attuale del Bene è pari ad **€ 1.538.000,00**.

Il Valore di Mercato è riferito a settembre 2021.

AII.A.3.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

AII.A.3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO

AII.A.3.3 VISURE CONSERVATORIA

AII.A.3.4 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

A.4 – Terreno agricolo, SAVIGNANO SUL PANARO (MO)

A.4.1 IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI

In data 23 luglio 2021 ho effettuato un sopralluogo per accertare lo stato dei luoghi e la consistenza del bene immobile.

Le operazioni peritali sono avvenute regolarmente e posso, qui di seguito, brevemente riassumerle:

- verifica delle condizioni di manutenzione, del grado di finitura e di conservazione;
- riprese fotografiche;
- confronto diretto tra le planimetrie e la situazione di fatto;

Piena proprietà sull'intero relativamente a terreno agricolo sito nella provincia di Modena, Comune di Savignano sul Panaro, in via Claudia.

Trattasi nello specifico di un terreno agricolo avente una dimensione pari a 7.938 metri quadrati (79 are, 38 ca) attualmente incolto.

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava ben identificato ed identificabile pur non essendo possibile verificare l'esatto posizionamento dei confini senza un adeguato rilievo strumentale.

Inquadramento generale



Inquadramento di dettaglio

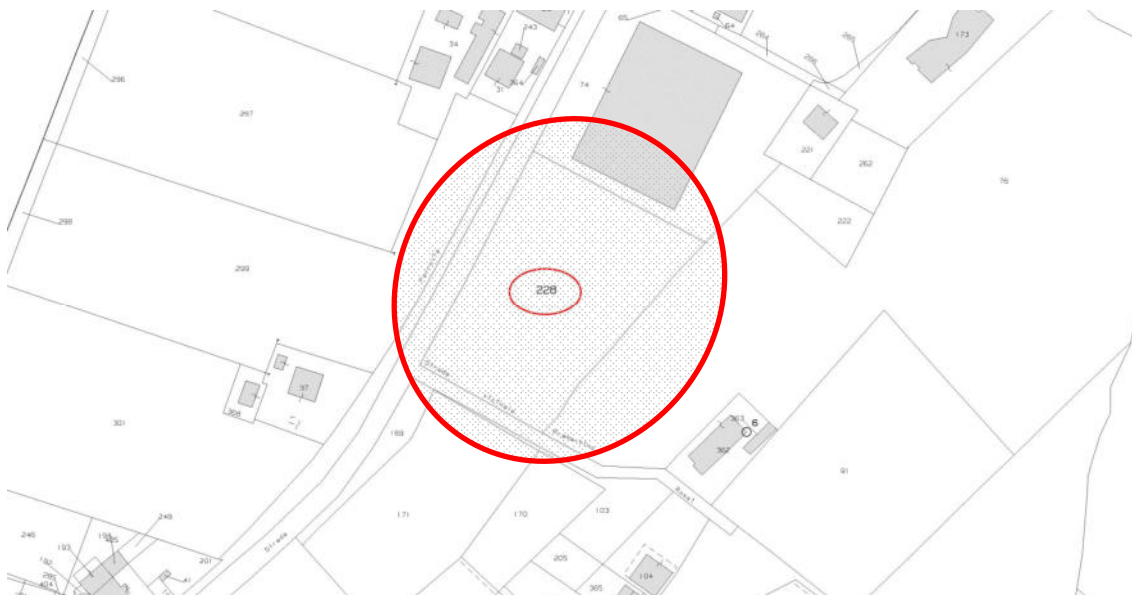


L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Terreni del Comune di Savignano sul Panaro, con i seguenti dati censuari:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz	Reddito	
					ha	are ca		Dominicale	Agrario
7	228		-	FRUTT IRRIG 2	79	38		Euro 112,74 L. 218.295	Euro 65,59 L. 127.008

Il terreno confina a nord con il mappale 74, a est con il mappale 76, a sud con la strada vicinale Pramartino e lungo il lato ovest con via Claudia.

Estratto del foglio di mappa catastale



Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti:

Estratto di mappa, Visure Catastali Storiche Terreni.

[\(ALL.A.4.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE\)](#)

A.4.2 DESCRIZIONE

Piena proprietà sull'intero relativamente a terreno agricolo sito nella provincia di Modena, Comune di Savignano sul Panaro, in via Claudia.

L'immobile è ubicato lungo la strada provinciale 569 in una zona interposta tra la Frazione Mulino ed il comune di Valsamoggia, con collegamenti agevoli e senza particolari criticità da segnalare.



Trattasi di una zona agricola pianeggiante o con leggero declivio, posta in prossimità di alcuni siti commerciali.

Il lotto di terreno agricolo possiede una dimensione pari a 7.938 metri quadrati (79 are, 38 ca) e risulta attualmente incolto.

Al sopralluogo è stato rilevato come una porzione dello stesso risulta recintata da rete plastificata con pali in legno infissi al suolo. La stessa possiede un accesso tramite un cancello posto lungo la recinzione di confine con il capannone. Tale porzione risulta adibita a zona con giochi e,



diversamente dalla porzione restante, risulta con buono stato manutentivo.

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava ben identificato ed identificabile pur non essendo possibile verificare l'esatto posizionamento dei confini senza un adeguato rilievo strumentale.

E' stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.

(ALL.A.4.2 RILIEVO FOTOGRAFICO)

A.4.3 TITOLARITA' E STATO OCCUPAZIONALE

TITOLARITA'

I beni risultano in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

-

L'immobile è pervenuto all'attuale intestazione con i seguenti titoli di provenienza:

- Atto di Trasformazione del 18/04/2008 Repertorio 59087 ai rogiti del Notaio TOMASO BOSI in Rimini.

I riferimenti dell'atto di provenienza sono stati desunti dalla visura storica catastale.

STATO OCCUPAZIONALE

Al sopralluogo l'immobile risultava libero.

E' stato rilevato come una porzione del terreno risultasse autonomamente recintata e adibita a "zona giochi" con accesso tramite un cancello posto lungo la recinzione di confine con il capannone.

ISPEZIONE IPOTECARIA

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, in via telematica e con riferimento ai dati catastali dell'immobile, il tutto aggiornato fino alla data del 27/09/2021, l'esperto stimatore ha provveduto alla verifica di trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli, dalla quale risultano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 22/01/2000 - Registro Particolare 1313 Registro Generale 1725

Pubblico ufficiale PORFIRI ANTONIO Repertorio 146829 del 30/12/1999

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 29/06/2016 - Registro Particolare 11029 Registro Generale 16125

Pubblico ufficiale PORFIRI MARCELLO Repertorio 8283/3367 del 27/06/2016

ATTO TRA VIVI - DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA (ART. 2645-TER C.C.)

(ALL.A.4.3 VISURE CONSERVATORIA)

A.4.4 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

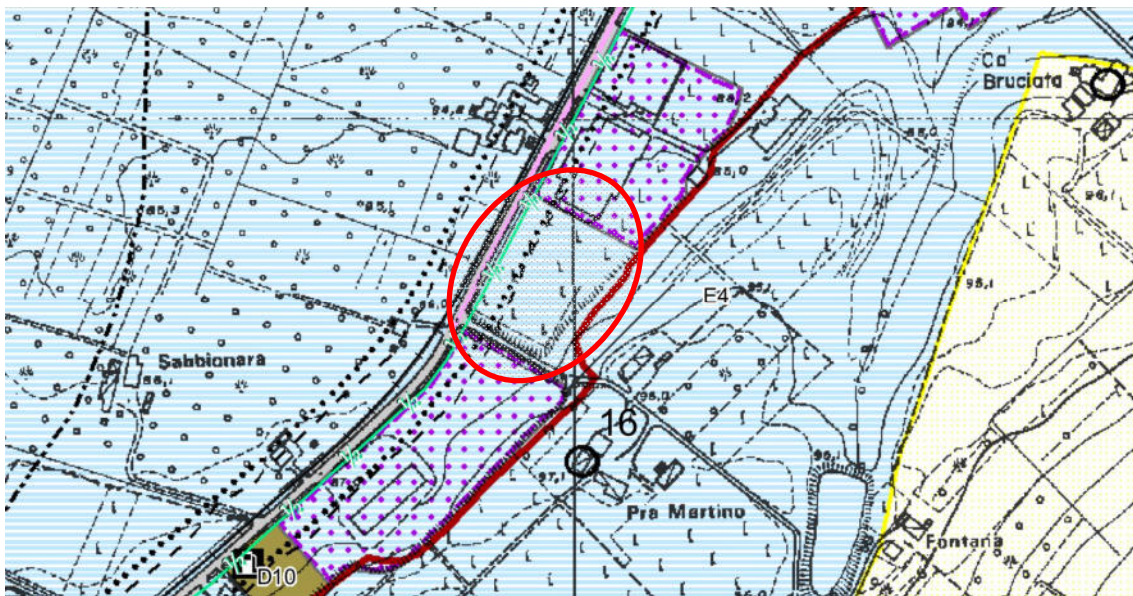
REGOLARITA' EDILIZIA

Trattasi di lotto di terreno agricolo privo di fabbricati.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene immobile oggetto di perizia risulta classificato nello Strumento Urbanistico del Comune di Savignano sul Panaro, come segue:

Estratto dell'elaborato cartografico Tav.2



E4	Zone omogenee E.4 agricole di tutela del primo terrazzamento fluviale
----	---

ZONE DESTINATE ALLA MOBILITA'	
[Grey rectangle]	Zone destinate alla viabilità
[Dashed line]	Limite di rispetto stradale
[Dotted line]	Limite di rispetto della ferrovia
[Green line with 3% slope]	Piste ciclabili
[Purple line]	Viabilità storica
[Red line]	Terrazzamenti

Art. 79 Zone omogenee E.4 agricole di tutela del primo terrazzamento fluviale

1. Il P.R.G. individua come zone agricole di tutela del primo terrazzamento fluviale le aree che, diverse dalle basse propriamente dette, richiedono specifiche norme di tutela ed interventi di qualificazione paesaggistica in relazione alle particolari caratteristiche morfologiche, alla persistenza di forme colturali tradizionali, alla presenza di impianti frutticoli.

2. Nella generalità delle zone omogenee E.4, con esclusione per gli edifici di cui al precedente art. 75 bis, sono ammessi i seguenti usi:

A.1 Residenza agricola

A.2 Attrezzature di servizio all'agricoltura

A.3 Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale

A.5 Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici

A.6 Serre

A.7 Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo (con esclusione di attrezzature ad elevato impatto visivo quali silos, ecc.)

A.8 Infrastrutture agricole

A.9 Bacini di accumulo e stoccaggio liquami provenienti da allevamenti zootecnici esistenti nell'ambito del territorio comunale

A.11 Strutture ricettive agrituristiche

A.12 Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre

A.13 Attrezzature per la pesca sportiva.

3. Nelle zone omogenee E.4 sono vietati:

a) gli scarichi liberi sul suolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere e provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle

sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali. Per tutti gli interventi ammessi sui fabbricati civili e rurali esistenti, sono vietati gli scarichi per subirrigazione ed altre forme disperdenti nel sottosuolo in modo non controllato.

b) la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche di prima categoria e di seconda categoria tipo a), di cui al DLgs n° 22/99, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia;

c) l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee.

Nella generalità delle zone omogenee E.4, con esclusione per gli edifici di cui al precedente art.75 bis, i parametri edilizi sono fissati in relazione agli usi ammessi:

A.1 (Residenza agricola)

- Non sono ammessi interventi di nuova costruzione.

- Per interventi di recupero di costruzioni abitative esistenti, in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:

Sma (Superficie minima di intervento in zona agricola) = appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1997;

Sc (Superficie complessiva) = massima realizzabile all'interno degli edifici esistenti, anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente destinati a funzioni non abitative, ovvero tramite ampliamenti dell'esistente, fino al raggiungimento di una consistenza massima di due abitazioni con una superficie complessiva di 300 mq.

La seconda unità abitativa può essere ammessa quando questa sia destinata ad ospitare la famiglia che si forma per sdoppiamento del nucleo familiare originario.

La concessione per la realizzazione della seconda abitazione, nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammessa anche in favore di soggetti diversi da quelli ordinariamente autorizzati ad intervenire sui fabbricati residenziali connessi con l'agricoltura, purché ed in quanto provenienti da nucleo familiare originario impegnato nell'attività agricola. Per nucleo familiare originario si

intende quello residente nell'azienda; tale requisito deve essere certificato allo stato anagrafico di residenza.

H (Altezza massima) = altezza dell'edificio esistente;

VL (Visuale Libera) = 1.

- Fatte salve eventuali limitazioni derivanti da altre disposizioni delle presenti NTA, nella sistemazione delle aree cortilive è consentita la realizzazione delle seguenti attrezzature sportivo-ricreative di carattere privato:

- piccole serre ornamentali;
- campi da tennis;
- piscine;
- laghetti e vasche ornamentali impermeabili;
- campi da bocce;
- attrezzature ricreative assimilabili;

condizione che venga realizzata una sola attrezzatura per ciascuno dei tipi indicati, che queste vengano ubicate nell'area cortiliva in prossimità di fabbricati esistenti, non siano richiesti fabbricati di nuova costruzione al servizio delle attrezzature stesse e che la loro realizzazione sia prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva di tutta l'area cortiliva.

A.2 (Attrezzature di servizio all'agricoltura)

- Per interventi di nuova costruzione:

Sma (Superficie minima di intervento in zona agricola) = 50.000 mq per la generalità dei casi;

Sc (Superficie complessiva) = fino ad un massimo di 200 mq;

VL (Visuale Libera) = 1;

D.1 (Distanza dal confine di proprietà) = 10 ml.;

D.2 (Distanza dai confini di zona) = 10 ml.;

D.3 (Distanza tra edifici) in applicazione del criterio della visuale libera e fatti salvi i 10 ml. fra pareti finestrate;

D.4 (Distanza dalle strade) = in base alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada.

- Per interventi di recupero di costruzione esistenti, nei casi ammessi e in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:

Sma (Superficie minima di intervento in zona agricola) = appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1997.

Sc (Superficie complessiva) = ampliamento massimo rispetto alla superficie complessiva esistente pari a

- 20% per costruzioni esistenti fino a 300 mq.

- 10% per costruzioni esistenti superiori a 300 mq.;

VL (Visuale Libera) = 1.

A.3 (Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale)

A.5 (Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici)

- Non sono ammessi interventi di nuova costruzione:

- Per interventi di recupero di costruzioni esistenti, nei casi ammessi e in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:

Sma (Superficie minima di intervento in zona agricola) = appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1997;

Sc (Superficie complessiva) = ampliamento massimo rispetto alla superficie complessiva esistente pari a:

- 30% per costruzioni esistenti fino a 300 mq.

- 15% per costruzioni esistenti superiori a 300 mq.;

VL (Visuale Libera) = 1.

A.6 (Serre di tipo industriale)

Per le serre di tipo industriale valgono i seguenti parametri:

Sm (Superficie minima di intervento) = 3.000 mq.;

Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 0,85 mq./mq.;

VL (Visuale Libera) = 1;

D.1 (Distanza dal confine di proprietà) = 5 ml.;

D.2 (Distanza dai confini di zona) = 5 ml.;

D.3 (Distanza tra edifici) in applicazione del criterio della visuale libera e fatti salvi i 10 ml. fra pareti finestrate;

D.4 (Distanza dalle strade) = in base alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada.

Qualora tali fabbricati siano destinati ad ospitare anche attività di vendita di prodotti agricoli o florovivaistici, gli interventi dovranno assicurare collegamenti efficienti con la viabilità ordinaria, immissioni sicure sulla stessa e una disponibilità di parcheggi di pertinenza pari ad almeno il 30% della superficie occupata dalle serre.

Alla presentazione della domanda per il titolo autorizzativo edilizio dovrà essere allegato uno studio di impatto paesaggistico (con foto-inserimento del fabbricato).

Le presenti strutture, non essendo funzionali alla conduzione del fondo agricolo, sono soggette al pagamento del contributo di costruzione e sono esentate dalla sottoscrizione dell'atto d'obbligo per il mantenimento della destinazione agricola (art. 12, comma 2) e della convenzione privata di costituzione di vincolo (art. 75, comma 8).

A.7 (Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo)

- Non sono ammessi interventi di nuova costruzione:

- Per gli interventi riguardanti costruzioni esistenti, nei soli casi ammessi e in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:

Sma (Superficie minima di intervento in zona agricola) = appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1997;

Sc (Superficie complessiva) = ampliamento massimo della superficie utile esistente pari al 20%;

D.1 (Distanza dal confine di proprietà) = 20 ml.;

D.2 (Distanza dai confini di zona) = 20 ml.;

D.3 (Distanza tra edifici) = 20 ml.;

D.4 (Distanza dalle strade) = in base alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada.

Per gli interventi relativi ai depositi di macchine agricole operanti in conto terzi la concessione o l'autorizzazione potrà essere rilasciata solo a condizione che il

richiedente:

- risulti iscritto alla Camera di Commercio quale “contoterzista per prestazioni agricole” alla data di richiesta della concessione;
- sottoscriva un impegno unilaterale d’obbligo, da registrarsi a norma di legge, con cui si impegna a mantenere tale destinazione per sè o per altri, per almeno 10 anni dalla data di agibilità.
- Nell’ambito dei fabbricati destinati alla funzione principale è possibile realizzare un’abitazione per il personale di sorveglianza o per i titolari, in misura non superiore a 150 mq. di Sc, ovvero due abitazioni in cui la somma delle superfici non ecceda i 150 mq. complessivi, da computarsi all’interno della Sc complessivamente realizzabile.

A.8 (Infrastrutture agricole)

Le opere classificabili come infrastrutture tecniche sono realizzate mediante progetti esecutivi predisposti dagli Enti interessati, nel rispetto delle presenti NTA, con particolare riguardo per le prescrizioni da queste stabilite per le diverse categorie di infrastrutture e in relazione alle singole zone di P.R.G. interessate nonché secondo procedure e norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale anche per quanto riguarda la valenza di strumenti urbanistici provinciali, regionali e statali.

A.9 (Bacini di accumulo e stoccaggio liquami provenienti da allevamenti zootecnici esistenti nell’ambito del territorio comunale)

I bacini di accumulo e stoccaggio liquami provenienti da allevamenti zootecnici dovranno essere impermeabilizzati con materiali artificiali e comunque realizzati con riferimento ai requisiti tecnici e di salvaguardia ambientale di cui alla L.r. 50 del 24.4.95 e della Delib. della G.R. 1.08.95 n. 3003.

I bacini dovranno essere ubicati, per quanto possibile, in maniera tale da ridurre al minimo l’impatto ambientale e paesaggistico; le modalità di esecuzione dovranno inoltre prevedere accorgimenti specifici di mitigazione dello stesso quali, ad esempio, barriere verdi.

A.11 (Strutture ricettive agrituristiche)

Costituisce attività agrituristiche, ai sensi della L.r. 28.06.94 n.26 del relativo

Regolamento Regionale 3.05.96 n. 11:

- dare alloggio in appositi locali dell'azienda agricola,
- ospitare in spazi aperti, purché attrezzati di servizi essenziali nel rispetto delle norme igienico-sanitarie,
- somministrare pasti e bevande, ivi comprese quelle a contenuto alcolico e superalcolico, comunque tipici del territorio,
- vendere agli ospiti e al pubblico generi tipici alimentari e artigianali prodotti dall'azienda, o ricavati, anche attraverso lavorazioni esterne, da materie prime prodotte nell'azienda,
- allevare cavalli, a scopo di agriturismo equestre, od allevare altre specie zootecniche ai fini di richiamo turistico,
- organizzare attività ricreative, culturali, musicali e sportive finalizzate al trattenimento degli ospiti che usufruiscono dei servizi di ricezione e/o ristorazione dell'azienda.

Ai sensi del citato "Regolamento regionale relativo agli edifici e ai servizi di turismo rurale", l'offerta di ricettività e ristorazione deve essere esercitata in immobili esistenti alla data di entrata in vigore della L.r.26/94. Possono essere utilizzati a tali scopi anche fabbricati dismessi dall'attività agricola.

Ai fini dello svolgimento dell'attività agrituristica, ai sensi della suddetta legge regionale, è previsto l'allestimento, di spazi attrezzati per il campeggio. Tali spazi dovranno essere riservati nell'ambito dell'area cortiliva o in zona direttamente contigua con essa, entro i limiti stabiliti dalla stessa legge e a condizione che l'intervento provveda ad una idonea sistemazione funzionale dell'area interessata e vengano adottati specifici accorgimenti di valorizzazione ambientale e/o mitigazione degli impatti visivi.

A.12 (Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre)

Con riferimento all'attività di escursionismo equestre, è ammessa la realizzazione di strutture di supporto per il ricovero cavalli nella misura massima di 150 mq. Tali strutture potranno essere assentite sulla base di un progetto di sistemazione dell'area

comprensiva anche dei recinti e delle altre attrezzature funzionali all'esercizio della pratica sportiva. I ricoveri per cavalli dovranno essere realizzati con strutture leggere in legno o metallo, adottando in ogni caso opportuni accorgimenti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

Le presenti strutture, non essendo funzionali alla conduzione del fondo agricolo, sono soggette al pagamento del contributo di costruzione e sono esentate dalla sottoscrizione dell'atto d'obbligo per il mantenimento della destinazione agricola (art. 12, comma 2) e della convenzione privata di costituzione di vincolo (art. 75, comma 8).
A.13 (Attrezzature per la pesca sportiva)

Con riferimento all'attività di pesca sportiva, è ammessa la realizzazione di strutture per spazi di servizio e attività complementari (U.7), esclusivamente nell'ambito del recupero di edifici esistenti non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

Tali strutture potranno essere assentite sulla base di un progetto di sistemazione dell'area comprensiva anche dei bacini e delle altre attrezzature funzionali all'esercizio della pesca sportiva, oltre che dei parcheggi necessari. I materiali da impiegare per la realizzazione di queste strutture saranno quelli tipici della tradizione locale.

Le presenti strutture, non essendo funzionali alla conduzione del fondo agricolo, sono soggette al pagamento del contributo di costruzione e sono esentate dalla sottoscrizione dell'atto d'obbligo per il mantenimento della destinazione agricola (art. 12, comma 2) e della convenzione privata di costituzione di vincolo (art. 75, comma 8).

A.4.5 STIMA

La presente relazione ha come scopo la determinazione del più probabile valore di mercato che l'immobile può avere alla data della stima.

Gli International Valuation Standards definiscono il valore di mercato come *“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

CRITERI ADOTTATI;

Lo scrivente E.S. ritiene corretto esprimere un giudizio di stima adottando il criterio del più probabile valore di mercato da determinarsi attraverso un procedimento monoparametrico per comparazione diretta, nel quale saranno adottati prezzi medi unitari rilevati nel segmento immobiliare e moltiplicati per la superficie commerciale.

FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE;

Per l'applicazione di tale metodologia sono stati consultati i Valori Agricoli Medi delle regioni agrarie dell'Emilia-Romagna 2021 con riferimento al comune di Savignano sul Panaro, appartenente alla Regione Agraria n. 3, della provincia di Modena.

PROVINCIA DI MODENA

Elencazione delle regioni agrarie e dei comuni di esse facenti parte.

REGIONE AGRARIA N. 1 - Valli del Dragone e del Rossenna.

Comuni di: Frassinoro, Montefiorino, Palagiano, Polinago.

REGIONE AGRARIA N. 2 - Alto Panaro.

Comuni di: Fanano, Fiumalbo, Lama Mocogno, Montecreto, Montese, Pavullo nel Frignano, Pievepelago, Riolunato, Sestola, Zocca.

REGIONE AGRARIA N. 3 - Colline Modenesi.

Comuni di: Castelvetro, Fiorano Modenese, Guiglia, Maranello, Marano Sul Panaro, Prignano Sulla Secchia, Sassuolo, Savignano sul Panaro, Serramazzoni, Vignola.

REGIONE AGRARIA N. 4 - Bassa Modenese.

Comuni di: Camposanto, Cavezzo, Concordia Sulla Secchia, Finale Emilia, Medolla, Mirandola, Novi, San Felice Sul Panaro, San Possidonio.

REGIONE AGRARIA N. 5 - Pianura di Carpi.

Comuni di: Bastiglia, Bomporto, Campogalliano, Carpi, Nonantola, Ravarino, San Prospero, Soliera.

REGIONE AGRARIA N. 6 - Pianura di Modena.

Comuni di: Castelfranco Emilia, Castelnuovo Rangone, Formigine, Modena, San Cesario Sul Panaro, Spilamberto.

QUADRO D'INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI
COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI MODENA ANNO 2021
(art. 25 L.R. 19/12/2002 n. 37)

Tipo di coltura	Regione agraria n. 1 Valori Medi a Ha	Regione agraria n. 2 Valori medi a Ha	Regione agraria n. 3 Valori Medi a Ha	Regione agraria n. 4 Valori medi a Ha	Regione agraria n. 5 Valori medi a Ha	Regione agraria n. 6 Valori Medi a Ha
Seminativo	5.300,00	5.600,00	16.500,00	23.400,00	23.500,00	29.800,00
Seminativo arborato	6.800,00	7.300,00	24.800,00	25.500,00	26.300,00	32.000,00
Seminativo irriguo			28.500,00	28.500,00	26.500,00	35.400,00
Seminativo arborato irriguo			33.300,00	30.200,00	30.700,00	35.900,00
Prato	3.200,00	3.600,00	9.400,00			
Prato coltivato						
Prato arborato	3.800,00	4.100,00				
Prato irriguo				15.300,00	16.300,00	19.800,00
Prato arborato irriguo				15.800,00	17.200,00	20.700,00
Pascolo	1.700,00	1.700,00	2.000,00			
Pascolo arborato						
Pascolo coltivato						
Orto			20.700,00	20.900,00	20.800,00	41.200,00
Orto arborato						
Orto irriguo			25.800,00	26.000,00	25.700,00	40.400,00
Orto arborato irriguo						
Orto a coltura floreale						
Orto irriguo a coltura floreale						
Risaia				18.200,00	18.200,00	
Vivaio	29.300,00	32.100,00	55.300,00	52.600,00	53.200,00	55.700,00
Vivaio a coltura floreale						
Vigneto	11.700,00	13.200,00	44.500,00	43.200,00	48.500,00	50.300,00
Vigneto irriguo						
Vigneto D.O.C.			49.700,00	47.000,00	55.400,00	56.300,00
Vigneto irriguo D.O.C.			53.800,00	50.700,00	59.500,00	60.200,00
Uliveto						
Frutteto di pomacee: bassa-media densità		14.000,00	33.100,00	29.400,00	30.000,00	38.700,00
Frutteto irriguo di pomacee: bassa e medi densità (1)			36.300,00	33.300,00	31.900,00	44.500,00
Frutteto di pomacee: ad alta densità (1)			38.500,00	35.900,00	34.700,00	46.000,00
Frutteto irriguo di pomacee: ad alta densità			43.300,00	39.400,00	36.600,00	50.100,00

Tipo di coltura	Regione agraria n. 1 Valori Medi a Ha	Regione agraria n. 2 Valori medi a Ha	Regione agraria n. 3 Valori Medi a Ha	Regione agraria n. 4 Valori medi a Ha	Regione agraria n. 5 Valori medi a Ha	Regione agraria n. 6 Valori Medi a Ha
Frutteto di drupacee: bassa e media densità (2)			49.700,00		35.400,00	46.900,00
Frutteto irriguo di drupacee: bassa e media densità (2)			56.100,00		36.800,00	49.700,00
Frutteto di drupacee: ad alta densità			59.200,00	37.800,00	37.300,00	52.600,00
Frutteto irriguo di drupacee: ad alta densità			66.600,00	42.800,00	43.400,00	56.700,00
Noceto:						
da 0 a 3 anni			19.600,00	19.600,00	19.600,00	21.400,00
da 3 a 20 anni			24.400,00	23.400,00	23.400,00	24.500,00
oltre 20 anni			31.800,00	31.400,00	31.400,00	35.700,00
Canneto						
Gelseto						
Pioppeto:						
da 0 a 3 anni			20.700,00	20.500,00	20.400,00	25.200,00
da 3 a 7 anni			23.400,00	22.500,00	22.500,00	27.100,00
oltre 7 anni			29.400,00	29.000,00	29.000,00	33.000,00
Castagno da frutto:						
governato	8.000,00	9.600,00	9.400,00			
degradato	3.900,00	4.400,00	4.300,00			
Castagno da paleria						
Bosco alto fusto:						
da 0 a 20 anni	6.400,00	6.900,00	7.100,00			
da 20 a 40 anni	8.600,00	9.200,00	10.200,00			
oltre 40 anni	12.500,00	13.200,00	14.700,00			
Bosco misto:						
governato	5.900,00	6.100,00	6.500,00			
degradato	3.300,00	3.500,00	4.000,00			
Bosco ceduo:						
governato	4.400,00	4.600,00	6.400,00			
degradato	2.000,00	2.400,00	2.900,00			
Cottivo abbandonato	3.900,00	4.000,00	7.400,00	12.200,00	12.200,00	18.800,00
Incolto produttivo	1.800,00	1.800,00	2.100,00	2.300,00	2.300,00	2.900,00
Incolto sterile	1.200,00	1.200,00	1.400,00	1.200,00	1.300,00	1.600,00

(1) Per le pomacee si intendono a media e bassa densità gli impianti con meno di n. 700 piante per ettaro

(2) Per le drupacee si intende la media e bassa densità con meno di n. 350 piante per ettaro.

STIMA DEL VALORE

Si è ritenuto corretto adottare un valore unitario medio pari a 16.500 €/ha riferito ad una tipologia di coltura seminativo.

MONOPARAMETRICA - TERRENI AGRICOLI			
Coltura	Superficie	Prezzo unitario	Prezzo
terreno agricolo seminativo	7.938	1,65	€ 13.097,70
			€ 0,00
			€ 0,00
			€ 0,00
			€ 0,00
			€ 0,00
			€ 0,00

€ 13.000,00

Il Valore di Mercato è riferito a settembre 2021.

AII.A.4.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

AII.A.4.2 RILIEVO FOTOGRAFICO

AII.A.4.3 VISURE CONSERVATORIA

**A.5 – Lastrico Solare,
REGGIO EMILIA (RE) VIA DELL’AERONAUTICA**

L’unità immobiliare in oggetto risulta inclusa nel compendio B.1 essendo parte integrante dello stesso.

COMPENDIO B

B.1 – Complesso commerciale, REGGIO EMILIA (RE) VIA DELL’AERONAUTICA

B.1.1 IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI

In data 3 agosto e 2 settembre 2021 ho effettuato due sopralluoghi per accertare lo stato dei luoghi e la consistenza del complesso immobiliare.

Le operazioni peritali sono avvenute regolarmente e posso, qui di seguito, brevemente riassumerle:

- verifica delle condizioni di manutenzione, del grado di finitura e di conservazione;
- riprese fotografiche interne ed esterne;
- confronto diretto tra le planimetrie e la situazione di fatto con rilievi a campione;

Piena proprietà sull’intero relativamente a compendio immobiliare facente parte di un maggiore complesso ad uso commerciale-uffici ubicato nella Comune di Reggio Emilia, in via Dell’Aeronautica.

L’immobile si trova nella zona est del Comune, con un posizionamento di discreto interesse in quanto posto in una zona a prevalente destinazione commerciale-produttiva ed in prossimità dello svincolo della tangenziale e dell’ingresso all’impianto Campo Volo.

L’accesso dalla pubblica via alle unità immobiliari avviene direttamente attraverso i vari percorsi che avvolgono l’edificio.

Alla data del sopralluogo l’edificio si presentava ben identificato ed identificabile pur non essendo possibile verificare l’esatto posizionamento dei confini senza un adeguato rilievo strumentale.

Inquadramento generale



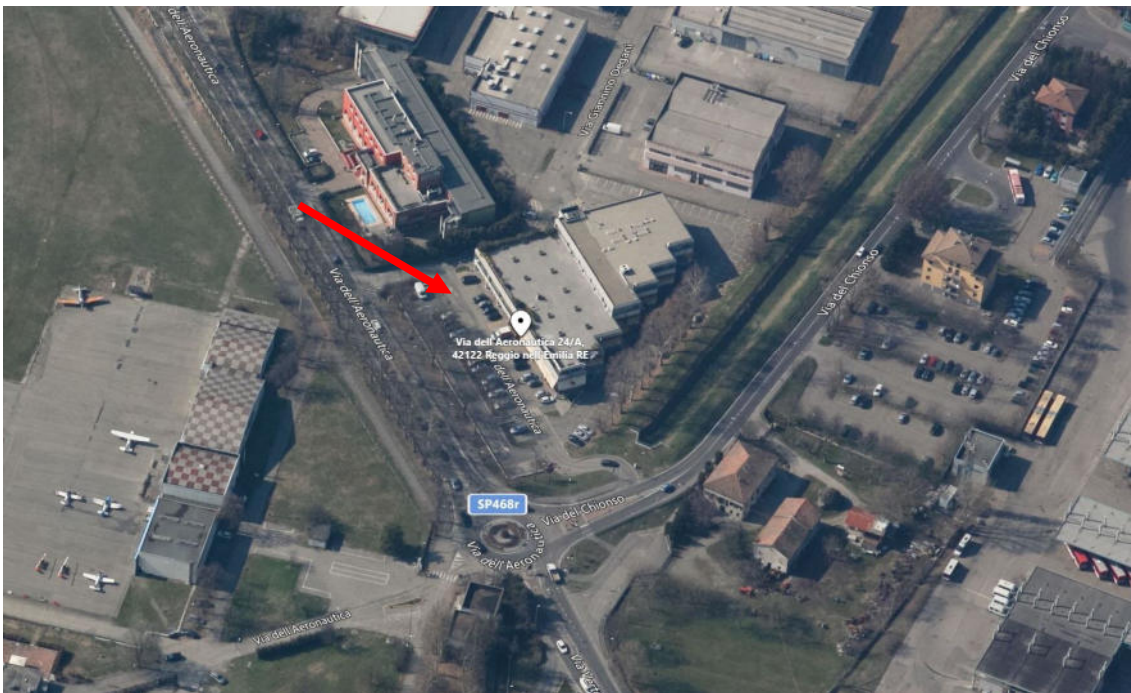
Inquadramento di dettaglio



Vista aerea



Vista aerea

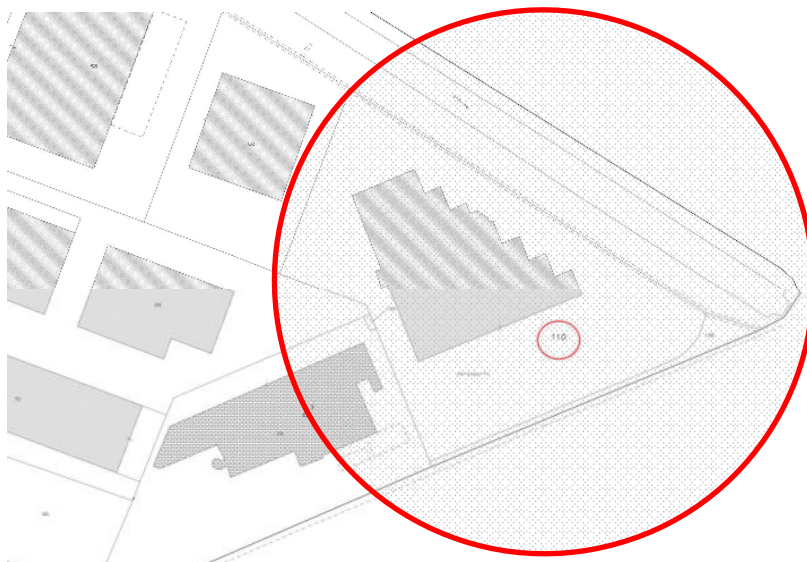


L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia, con i seguenti dati censuari:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	129	110	13			Iastrico solare		1140 m ²		
	129	110	17	2		D/8				Euro 9.701,00
	129	110	18	2		D/8				Euro 5.319,51
	129	110	19	2		C/1	12	344 m ²	Totale: 340 m ²	Euro 9.522,64
	129	110	21	2		D/8				Euro 11.892,80
	129	110	22	2		C/1	12	409 m ²	Totale: 401 m ²	Euro 11.321,97
	129	110	23	2		C/1	12	97 m ²	Totale: 108 m ²	Euro 2.685,16

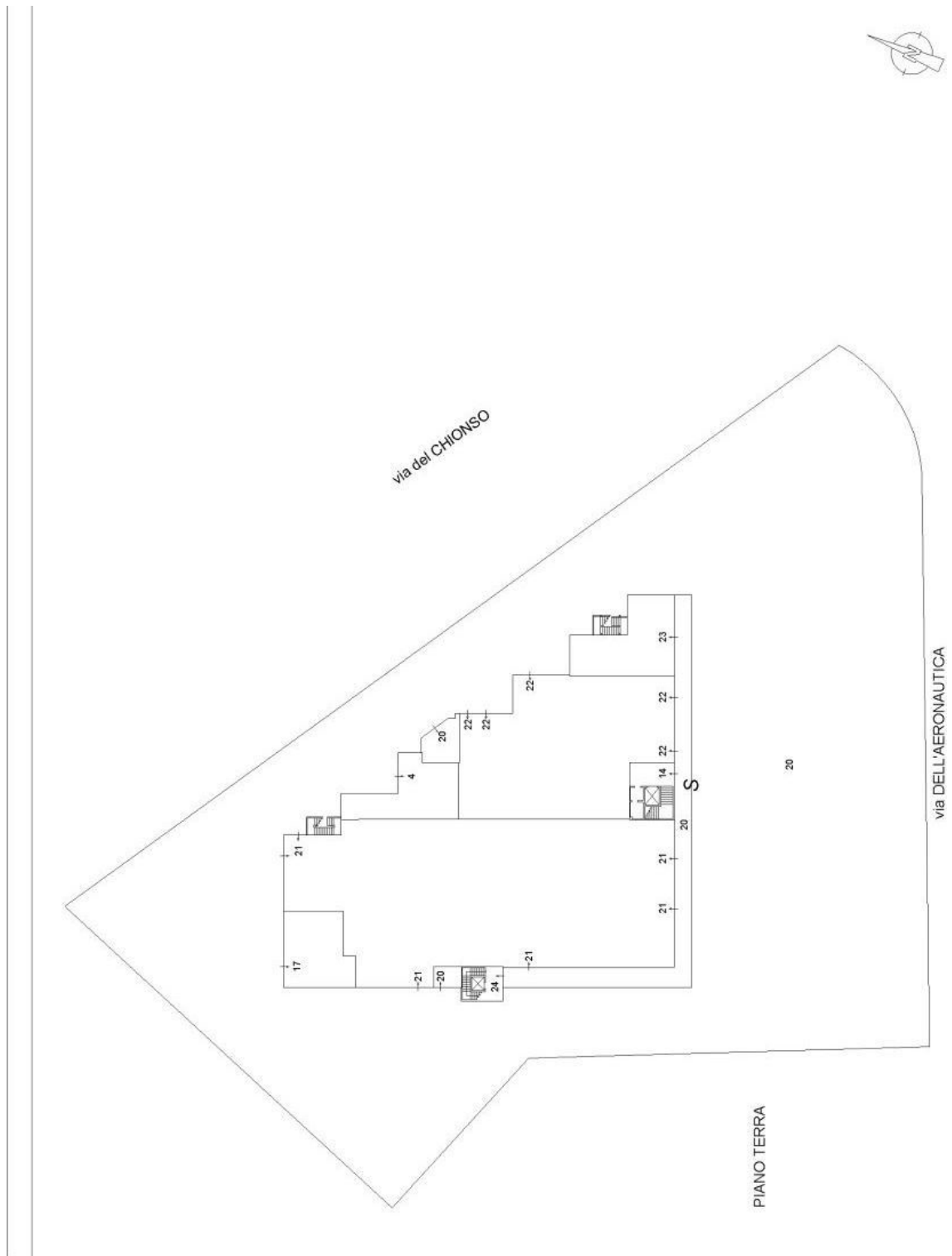
Il sedime di terreno su cui sorge il complesso condominiale risulta distinto al Catasto Terreni del Comune medesimo, al Foglio 129 particella 110, Ente Urbano di mq.7619.

Estratto del foglio di mappa catastale

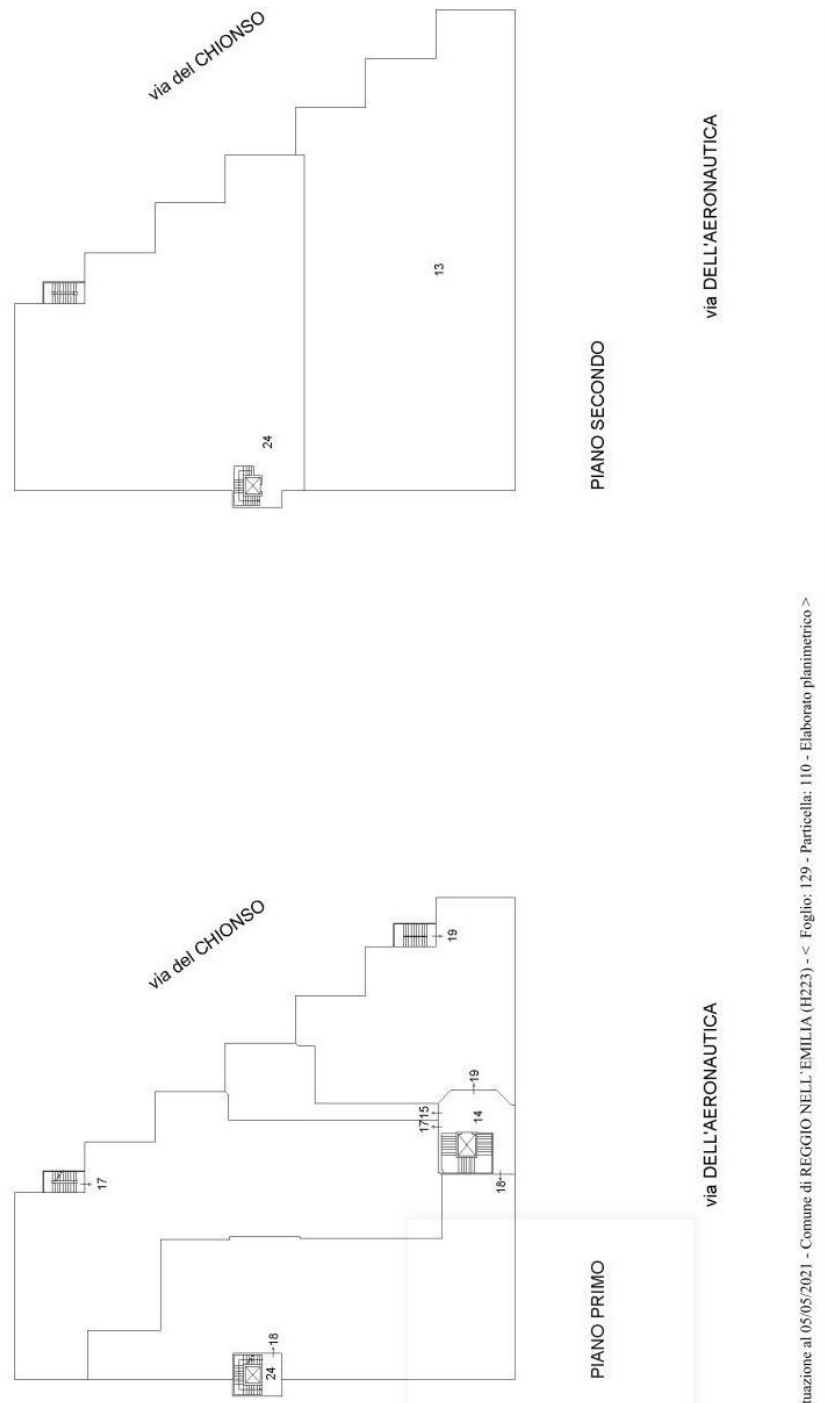


L'unità immobiliare confina lungo il lato nord ed est con via del Chionso, a sud con via dell'Aeronautica e ad ovest con i mappali 34, 69 e 60.

Dimostrazione grafica dei subalterni



Dimostrazione grafica dei subalterni



ituazione al 05/05/2021 - Comune di REGGIO NELL'EMILIA (H223) - < Foglio: 129 - Particella: 110 - Elaborato planimetrico >

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti:

Estratto di mappa, Planimetria catastale, Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni.

[\(ALL.B.1.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE\)](#)

B.1.2 DESCRIZIONE

Piena proprietà sull'intero relativamente a compendio immobiliare facente parte di un maggiore complesso ad uso commerciale-uffici ubicato nella Comune di Reggio Emilia, in via Dell'Aeronautica.

L'immobile si trova nella zona est del Comune, con un posizionamento di discreto interesse in quanto posto in una

zona a prevalente destinazione commerciale-produttiva ed in prossimità dello svincolo della tangenziale e dell'ingresso all'impianto Campo Volo.

L'edificio è posizionato su un lotto di terreno dalla forma irregolare che comprende anche i percorsi esterni carrai e pedonali oltre ai parcheggi posti in fregio a via dell'Aeronautica.

L'immobile, edificato all'inizio degli anni '90, si sviluppa su tre livelli ed è caratterizzato da una struttura a travi e

pilastri prefabbricati con tamponamento esterno in pannelli prefabbricati e contro-parete interna in laterizio.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile pur non essendo possibile verificare l'esatto posizionamento dei confini senza un adeguato rilievo strumentale.



Il compendio oggetto della presente relazione risulta costituito dai seguenti subalterni:

1 LASTRICO SOLARE SUBALTERNO 13

Trattasi di unità immobiliare posta al piano secondo ad uso lastrico solare, completamente pavimentata con lastre di cemento-graniglia e con parapetti perimetrali nei tre lati liberi.

L'accesso all'immobile dalla pubblica via avviene attraverso la corte e i percorsi coperti comuni a tutti i sub. dell'edificio,



il vano scala posto nel lato ovest e l'adiacente subalterno 24 intestati a SIFAR SRL.

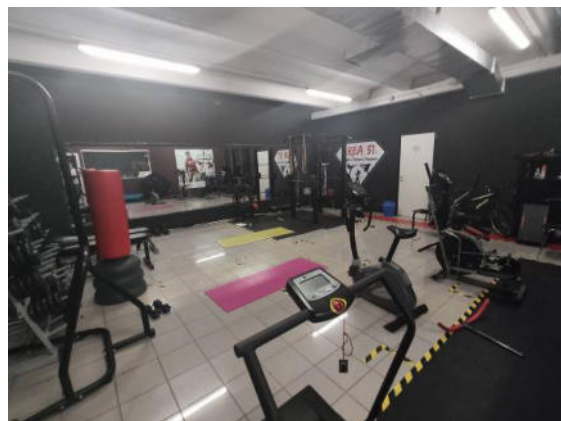
E' stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.

(ALL.B.1.2.1 RILIEVO FOTOGRAFICO)

2 PALESTRA SUBALTERNO 17

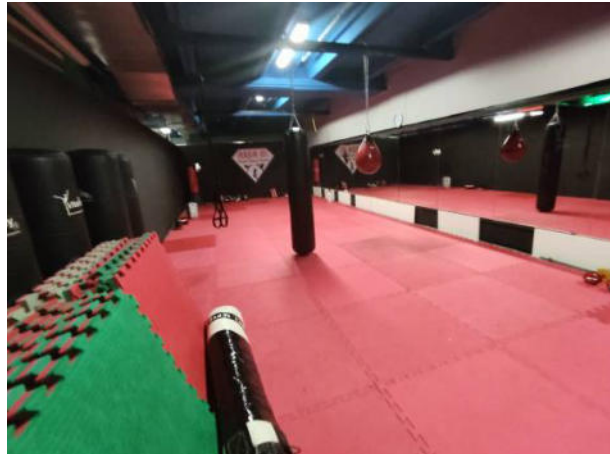
Trattasi di unità immobiliare posta al piano primo e adibita a palestra con annesso locale magazzino posto al piano terra collegati tramite montacarichi.

L'accesso all'immobile dalla pubblica via avviene attraverso la corte e i percorsi coperti comuni a tutti i sub. dell'edificio e il vano scala identificato con il subalterno 14.



Recentemente sono stati eseguiti lavori relativi a cambio di destinazione d'uso con opere, ma la rappresentazione catastale non risulta aggiornata riportando ancora gli spazi preesistenti e, di conseguenza, non è possibile attestarne la relativa conformità.

Dalla reception, posta nell'ingresso dell'unità immobiliare, è possibile accedere a vari locali adibiti a sale corsi con relativi servizi igienici e spogliatoi oltre a locali ad uso solarium e centro estetico. I locali ufficio e infermeria posti in posizione opposta all'ingresso risultano adibiti a monolocale.



Le finiture sono costituite da pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico di formato e colore classico.

Nei servizi igienici sono presenti sanitari in materiale ceramico del tipo "a pavimento".

Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, gli infissi interni di collegamento tra i vani sono costituiti da porte in legno verniciate di colore bianco, mentre gli infissi esterni sono in alluminio.

Nell'unità sono presenti impianti apparentemente a norma costituiti da trattamento aria per produzione caldo/freddo, elettrico, idro-sanitario e telefonico.

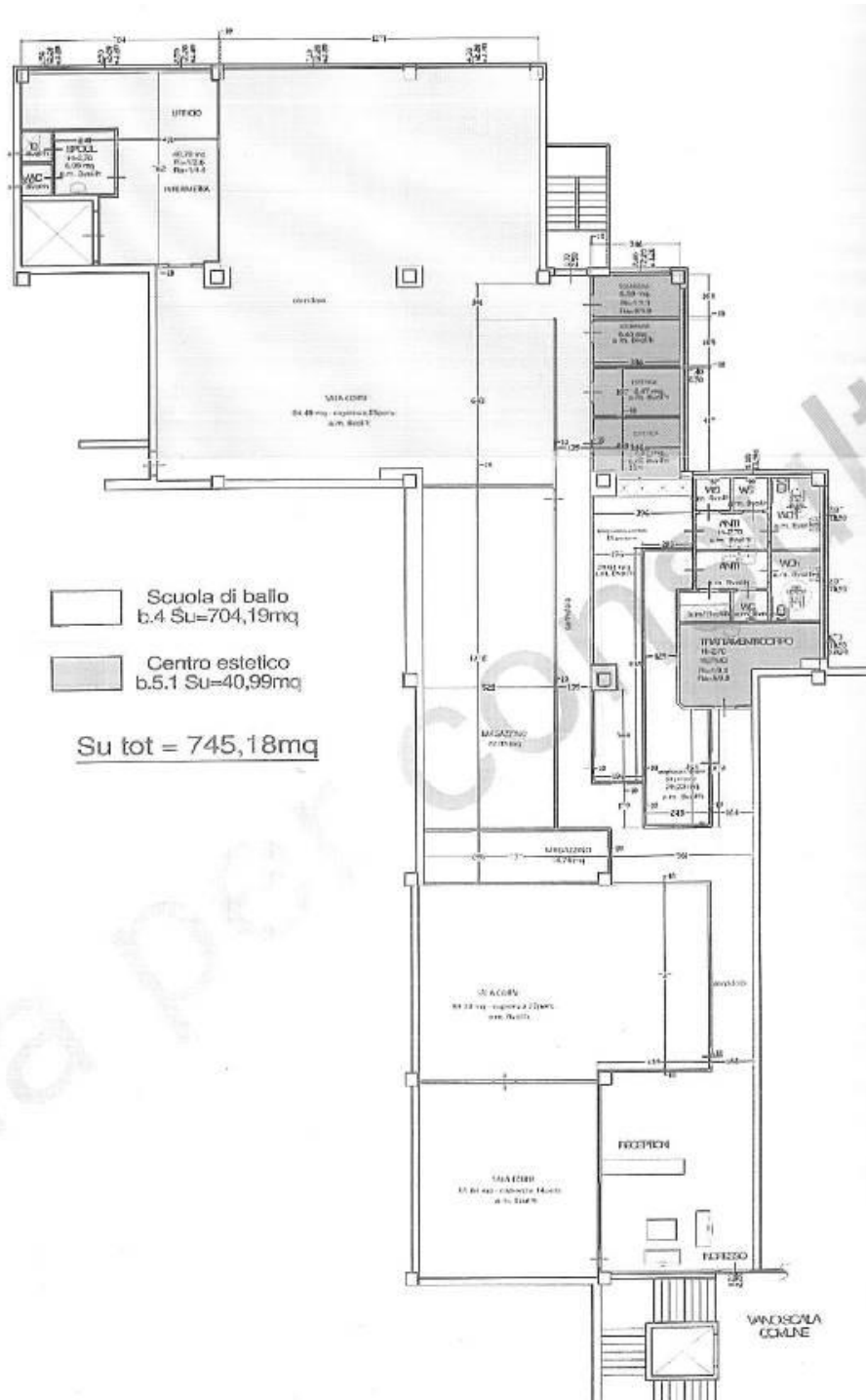
L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione discreto e non necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo.

Il locale magazzino posto al piano terra ha accesso direttamente dalla corte esterna tramite un portone che risulta anche l'unica apertura del vano.



Al sopralluogo è stato rilevato come quest'ultimo locale risulti nella disponibilità dell'unità immobiliare censita con il sub.21 "supermercato".

Estratto dell'elaborato progettuale



E' stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.

[\(ALL.B.1.2.2 RILIEVO FOTOGRAFICO\)](#)

3 UNITÀ COMMERCIALE SUBALTERNO 18

Trattasi di unità immobiliare posta al piano primo assentita con la destinazione d'uso di attività commerciale all'ingrosso. L'accesso all'immobile dalla pubblica via avviene attraverso la corte e i percorsi coperti comuni a tutti i sub. dell'edificio e il vano scala identificato con il subalterno 14.



Recentemente sono stati eseguiti lavori interni per la realizzazione di partizioni e suddivisione degli ambienti ma al sopralluogo gli spazi risultavano inutilizzati e abbandonati.

Le finiture sono costituite da pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico di formato e colore classico.

Nei servizi igienici sono presenti sanitari in materiale ceramico del tipo "a pavimento".

Le pareti risultano in parte intonacate e tinteggiate mentre in diverse porzioni risultano prive dello strato di rasatura finale.

Gli infissi interni di collegamento tra i vani non sono presenti in quanto asportati mentre gli infissi esterni sono in alluminio.

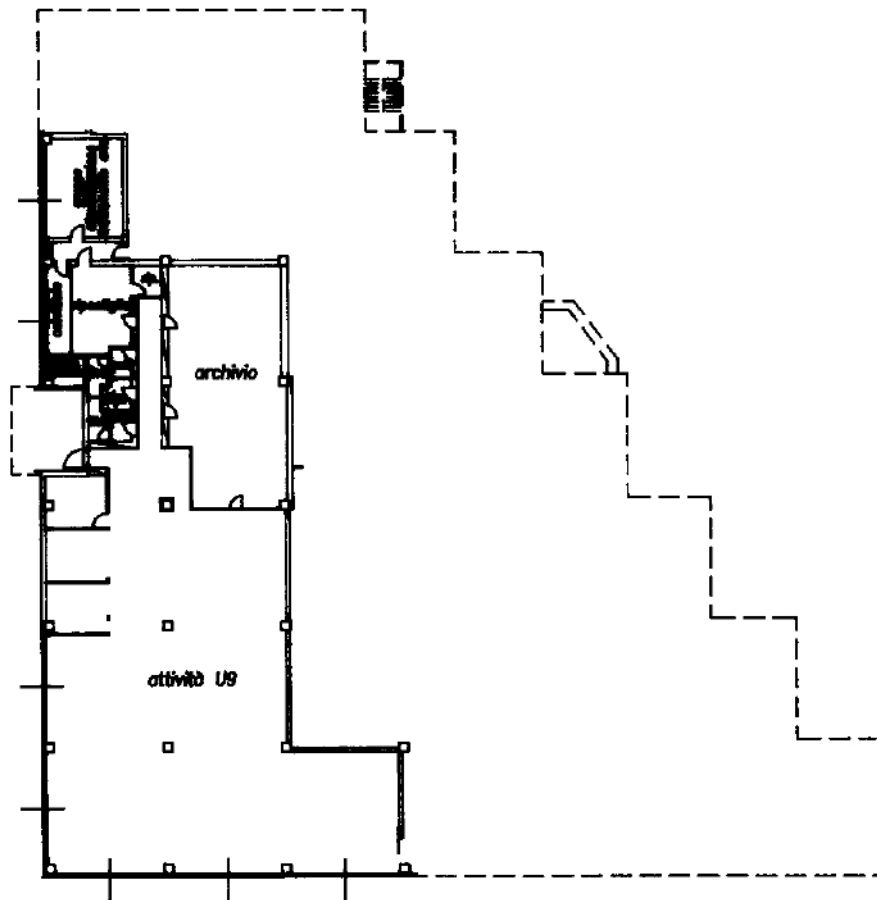


Anche le dotazioni impiantistiche risultano parziali e prive di funzionalità.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione mediocre necessitando di opere per riportarlo in normali condizioni di utilizzo.

Con riferimento allo stato dei luoghi riscontrato al sopralluogo e alla vigente normativa non è possibile attestare la conformità catastale e urbanistica dell'unità immobiliare.

Estratto della planimetria catastale



PIANO PRIMO
H=3.00

E' stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.

[\(ALL.B.1.2.3 RILIEVO FOTOGRAFICO\)](#)

4 RISTORANTE SUBALTERNO 19

Trattasi di unità immobiliare posta al piano primo assentita con la destinazione d'uso di ristorante.

L'accesso all'immobile dalla pubblica via avviene attraverso la corte e i percorsi coperti comuni a tutti i sub. dell'edificio e il vano scala identificato con il subalterno 14.



L'unità risulta costituita da due maggiori sale divise con arredo e adiacente la cucina con i relativi servizi quali dispensa, spogliatoi e bagni privati. Collegati sempre alle sale ristorante sono localizzati i servizi igienici per il pubblico opportunamente disimpegnati.



Le finiture sono costituite da pavimentazioni in cotto e rivestimenti in materiale ceramico di formato e colore classico.

Nei servizi igienici sono presenti sanitari in materiale ceramico del tipo "a pavimento".

Le pareti risultano in parte intonacate e tinteggiate con colorazione vivace.

Gli infissi interni di collegamento tra i vani son in legno laminato mentre gli infissi esterni sono in alluminio.



Nell'unità sono presenti impianti apparentemente a norma costituiti da rete gas, elettrico, idro-sanitario e telefonico.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione discreto e non

necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo.

In uso al ristorante risulta anche il subalterno 15, BCNC gruppo climatizzazione e trattamento aria comune ai sub.17 e 19, adibito a magazzino e modificato al suo interno tramite la realizzazione di divisori.

Con riferimento allo stato dei luoghi riscontrato al sopralluogo e alla vigente normativa è possibile attestare la conformità catastale e urbanistica dell'unità immobiliare, mentre sono presenti abusi nel sopracitato sub.15.

Estratto della planimetria catastale



via DELL'AERONAUTICA

PIANO PRIMO
H= 3.00 m



E' stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.

(ALL.B.1.2.4 RILIEVO FOTOGRAFICO)

5 SUPERMERCATO SUBALTERNO 21

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra assentita con la destinazione d'uso di medio-piccole strutture di vendita, centri commerciali di vicinato.

L'accesso all'immobile dalla pubblica via avviene direttamente attraverso la corte e i percorsi coperti comuni a tutti i sub. dell'edificio.

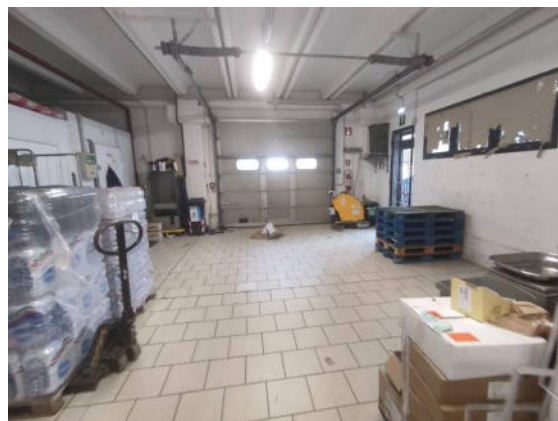


L'unità risulta costituita da un maggiore vano adibito a zona vendita direttamente collegato alla zona magazzino completa di celle frigorifere e alla zona spogliatoi e servizi igienici per i dipendenti.

Le finiture sono costituite da pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico di formato e colore classico, le pareti risultano in parte intonacate e tinteggiate con colore chiaro.

Nei servizi igienici sono presenti sanitari in materiale ceramico del tipo sospeso.

Gli infissi interni di collegamento tra i vani



sono in legno laminato di colore chiaro, mentre gli infissi esterni sono costituiti da vetrine e finestre a nastro in alluminio.

Nell'unità sono presenti impianti apparentemente a norma costituiti da trattamento aria per produzione caldo/freddo, elettrico, idro-sanitario e telefonico.

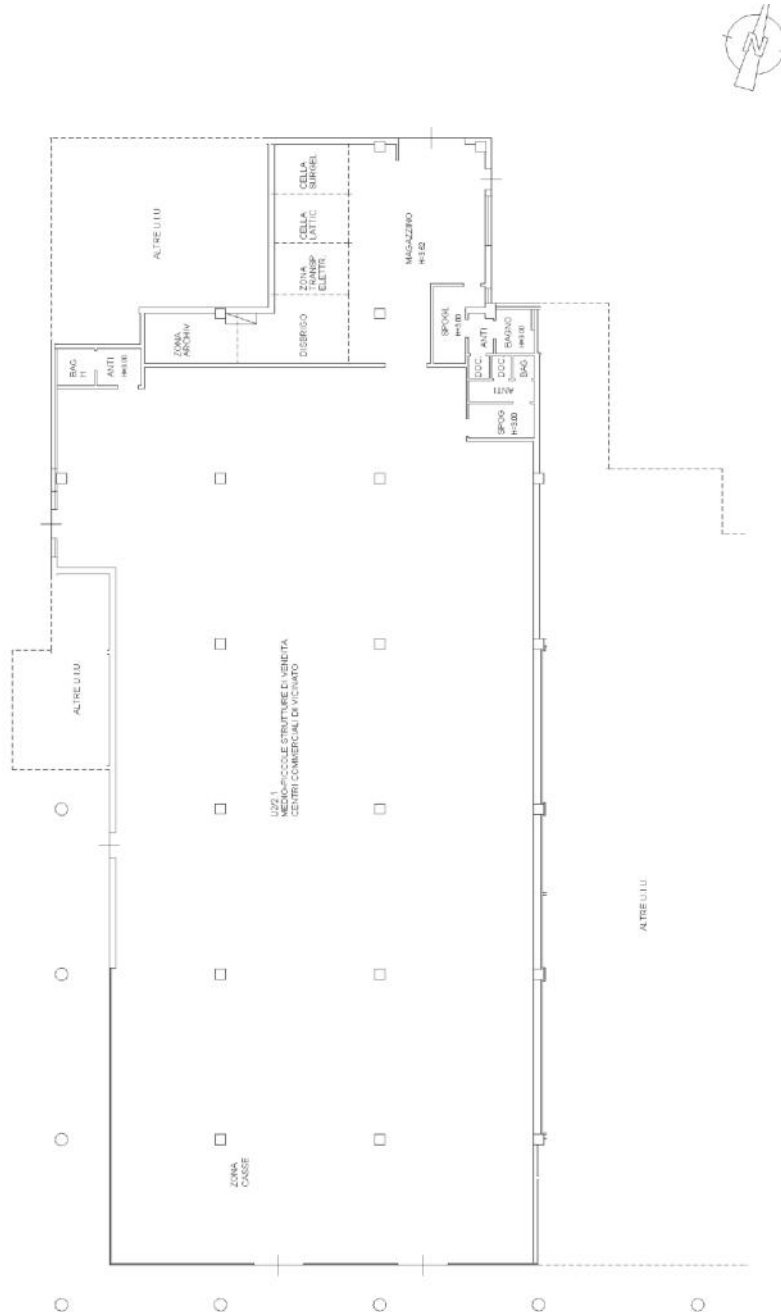
In uso al supermercato risulta anche il magazzino al piano terra censito catastalmente insieme al subalterno 17. Lo stesso ha accesso direttamente dalla corte esterna tramite un portone che risulta anche l'unica apertura del vano.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione discreto e non necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per

conservarlo in normali condizioni di utilizzo.

Con riferimento allo stato dei luoghi riscontrato al sopralluogo e alla vigente normativa è possibile attestare la conformità catastale e urbanistica dell'unità immobiliare.

Estratto della planimetria catastale

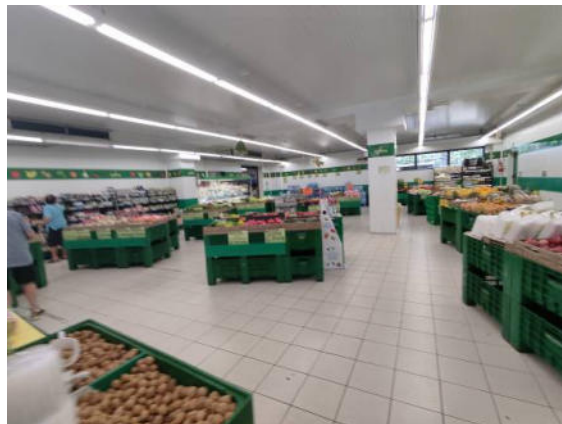


E' stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.

[\(ALL.B.1.2.5 RILIEVO FOTOGRAFICO\)](#)

6 ESERCIZIO COMMERCIALE SUBALTERNO 22

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra assentita con la destinazione d'uso di esercizio commerciale di vicinato. L'accesso all'immobile dalla pubblica via avviene direttamente attraverso la corte e i percorsi coperti comuni a tutti i sub. dell'edificio.



L'unità risulta costituita da un magazzino adibito a zona vendita e casse direttamente collegato alla zona magazzino completa di celle frigorifere e alla zona carico-scarico con accesso autonomo dal lato est. Accessibile da quest'ultimo locale si trova inoltre la zona spogliatoi e servizi igienici per i dipendenti della struttura.

Le finiture sono costituite da pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico di formato e colore classico, le pareti risultano in parte intonacate e tinteggiate con colore chiaro.



Nei servizi igienici sono presenti sanitari in materiale ceramico del tipo a pavimento.

Gli infissi interni di collegamento tra i vani sono in legno laminato di colore chiaro, mentre gli infissi esterni sono costituiti da vetrine e finestre a nastro in alluminio.

Nell'unità sono presenti impianti apparentemente a norma costituiti da trattamento aria, elettrico, idro-sanitario e telefonico.

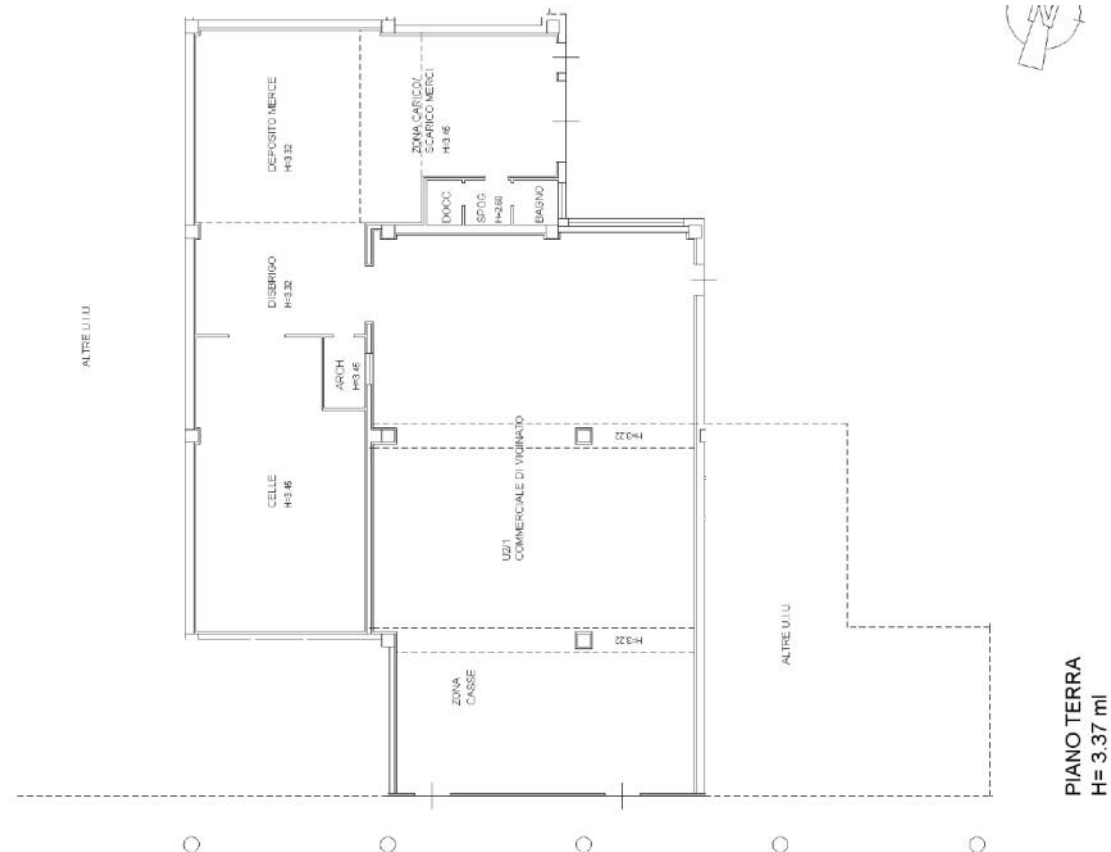
L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione discreto



e non necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo.

Con riferimento allo stato dei luoghi riscontrato al sopralluogo e alla vigente normativa è possibile attestare la conformità catastale e urbanistica dell'unità immobiliare.

Estratto della planimetria catastale



E' stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.

[\(ALL.B.1.2.6 RILIEVO FOTOGRAFICO\)](#)

7 BRASSERIE SUBALTERNO 23

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra assentita con la destinazione d'uso di brasserie.

L'accesso all'immobile dalla pubblica via avviene direttamente attraverso la corte e i percorsi coperti comuni a tutti i sub. dell'edificio.



Dall'esterno si accede in un primo locale di dimensioni minime atto alle ordinazioni e consumazione sul posto con adiacente servizio igienico. Posto sul retro e collegato direttamente alla brasserie, sono presenti gli spazi di preparazione, magazzino e di servizio per i dipendenti della struttura con ulteriore accesso posto nel lato est.

Le finiture sono costituite da pavimentazioni in materiale ceramico di formato e colore classico mentre le pareti risultano rivestite da listelli di pietra.

Nei servizi igienici sono presenti sanitari in materiale ceramico del tipo a pavimento.



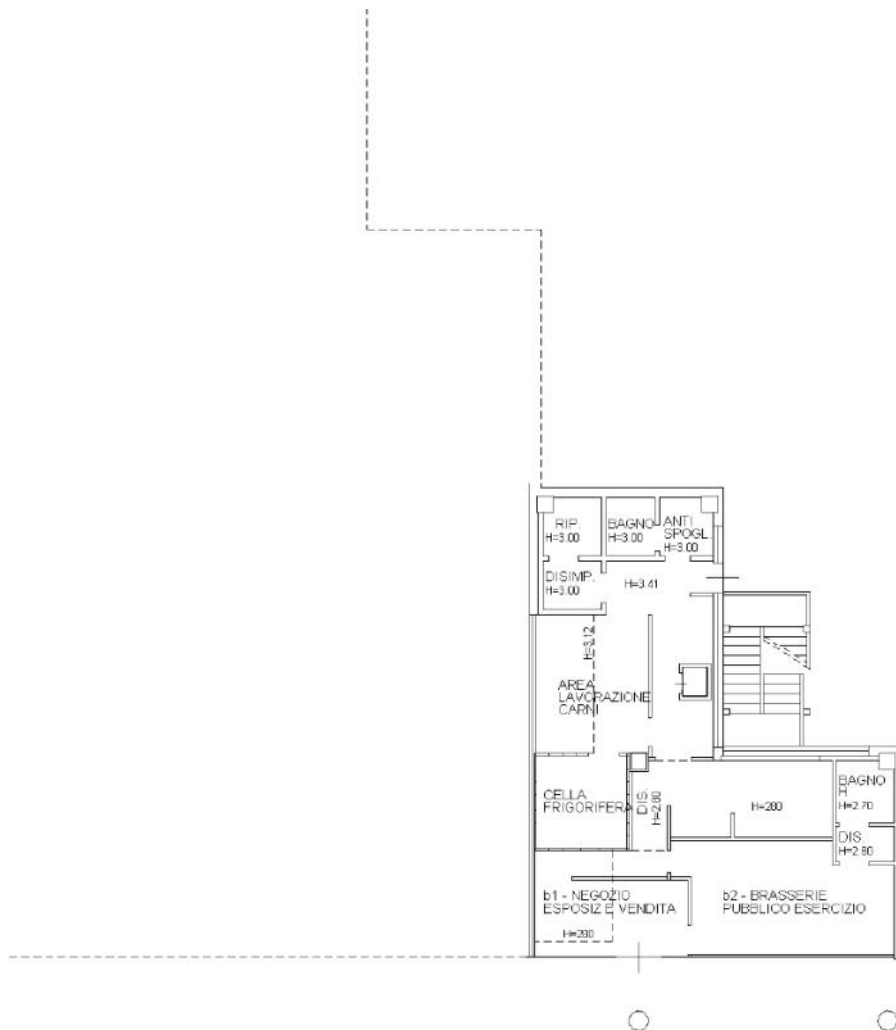
Gli infissi interni di collegamento tra i vani sono in legno laminato di colore chiaro, mentre gli infissi esterni sono costituiti da vetrine e finestre a nastro in alluminio.

Nell'unità sono presenti impianti apparentemente a norma costituiti da trattamento aria per produzione caldo/freddo, elettrico, idro-sanitario e telefonico.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione discreto e non necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo.

Con riferimento allo stato dei luoghi riscontrato al sopralluogo e alla vigente normativa è possibile attestare la conformità catastale e urbanistica dell'unità immobiliare.

Estratto della planimetria catastale



via DELL'AERONAUTICA

PIANO TERRA
H= 3.40 m



E' stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.
(ALL.B.1.2.7 RILIEVO FOTOGRAFICO)

B.1.3 TITOLARITA' E STATO OCCUPAZIONALE

TITOLARITA'

I beni ad eccezione del subalterno 13, lastrico solare, risultano in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

-

L'immobile è pervenuto all'attuale intestazione con i seguenti titoli di provenienza:

- Atto di Scissione di Società del 26/11/2020 Repertorio 24711 ai rogiti del Notaio BUSANI ANGELO in Milano.

I riferimenti dell'atto di provenienza sono stati desunti dalla visura storica catastale.

L'unità immobiliare censita con il subalterno 13, lastrico solare, risulta in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

-

L'immobile è pervenuto all'attuale intestazione con i seguenti titoli di provenienza:

- Atto di Trasformazione del 18/04/2008 Repertorio 59087 ai rogiti del Notaio TOMASO BOSI in Rimini.

I riferimenti dell'atto di provenienza sono stati desunti dalla visura storica catastale.

STATO OCCUPAZIONALE

Al sopralluogo le unità immobiliari censite con i subalterni 13 e 18 risultavano libere.

Con riferimento all'unità immobiliare censita con il subalterno 17, PALESTRA, risulta registrato, presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di Cesena, un contratto di locazione stipulato il 26/09/2019 e registrato il 11/10/2019, codice identificativo TGJ19T005312000ZH.

Il contratto in oggetto prevede una durata di anni sei con decorrenza dal 01/10/2019 e scadenza al 30/09/2025 ed un canone annuo pari a € 42.000,00 (euro quarantaduemila/00).

Con riferimento all'unità immobiliare censita con il subalterno 19, RISTORANTE, risulta registrato, presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di Cesena, un contratto di locazione stipulato il 01/07/2017 e registrato il 03/08/2017, codice identificativo TGJ17T003980000MD.

Il contratto in oggetto prevede una durata di anni otto con decorrenza dal 01/07/2017 e scadenza al 30/06/2026 ed un canone annuo pari a € 41.141,94 (euro quarantunomilacentoquarantuno/94).

Con riferimento all'unità immobiliare censita con il subalterno 21, SUPERMERCATO, risulta registrato, presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di Cesena, un contratto di locazione stipulato il 01/07/2017 e registrato il 07/08/2017, codice identificativo TGJ17T004010000MD.

Il contratto in oggetto prevede una durata di anni sei con decorrenza dal 01/07/2017 e scadenza al 30/06/2023 ed un canone annuo pari a € 78.945,00 (euro settantottomilanovecentoquarantacinque/00).

Con riferimento all'unità immobiliare censita con il subalterno 22, ESERCIZIO COMMERCIALE, risulta registrato, presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di Cesena, un contratto di locazione stipulato il 01/01/2021 e registrato il 20/01/2021, codice identificativo TGJ21T000330000YG.

Il contratto in oggetto prevede una durata di anni sei con decorrenza dal 01/01/2021 e scadenza al 31/12/2026 ed un canone annuo pari a € 48.512,65 (euro quarantottomilacinquecentododici/65).

Con riferimento all'unità immobiliare censita con il subalterno 23, BRASSERIE, risulta registrato, presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di Cesena, un contratto di locazione stipulato il 01/07/2017 e registrato il 07/08/2017, codice identificativo TGJ17T004009000WE.

Il contratto in oggetto prevede una durata di anni otto con decorrenza dal 01/07/2017 e scadenza al 30/06/2026 ed un canone annuo pari a € 14.583,60 (euro quattordicimilacinquecentottantatre/60).

ISPEZIONE IPOTECARIA

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, in via telematica e con riferimento ai dati catastali dell'immobile censito con il subalterno 13, LASTRICO SOLARE, il tutto aggiornato fino alla data del 28/09/2021, l'esperto stimatore ha provveduto alla verifica di trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli, dalla quale risultano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 22/01/2000 - Registro Particolare 1156 Registro Generale 1546

Pubblico ufficiale PORFIRI ANTONIO Repertorio 146829 del 30/12/1999

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 06/10/2015 - Registro Particolare 2447 Registro Generale 15906

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 1878/2015 del 25/09/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. ISCRIZIONE del 28/01/2016 - Registro Particolare 166 Registro Generale 1584

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 2414/2015 del 18/12/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

(ALL.B.1.3 VISURE CONSERVATORIA)

B.1.4 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**REGOLARITA' EDILIZIA**

La verifica della regolarità edilizia è stata effettuata presentando apposita istanza agli uffici preposti del Comune di Reggio Emilia.

Gli stessi, in seguito, hanno fornito copia della documentazione da cui è possibile dedurre che la porzione immobiliare in oggetto risulta parte integrante di fabbricato la cui costruzione è stata eseguita in virtù dei seguenti titoli/procedimenti abilitativi:

ANNO	NUM	ANNO	NUM	DATA PRES.	COD.OGG.	DESCRIZIONE DELL'OPERA
1990	1455	1990	5387	26/02/1990	CED	COSTRUZIONE DI FABBRICATO COMMERCIALE
1992	7906	1992	27248	17/10/1992	VAR	MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE
1993	665	1993	2329	26/01/1993	ABI	Abitabilità/usabilità
2000	3594	2000	11997	20/05/2000	CED	FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARI E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA (U5) A
2000	5420	2000	17563	27/07/2000	DIV	VARIANTE
2000	5856	2000	19269	21/08/2000	ABI	ABITABILITA'
2002	1527	2002	4484	25/02/2002	VAR	CAMBIO DI DESTINAZIONE DI 1 UNITA' IMM.RE DA COMMERCIO ALL'INGROSSO A

2002	3392	2002	9227	02/05/2002	VAR	CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUB 16 DA NEGOZIO A RISTORANTE
2002	7417	2002	19225	16/09/2002	DIV	VARIANTE
2002	7637	2002	19639	23/09/2002	DIV	VARIANTE
2002	8423	2002	21593	16/10/2002	ABI	ABITABILITA' PARZIALE
2003	2962	2003	7324	15/04/2003	DIV	VARIANTE
2003	6191	2003	15321	29/07/2003	ABI	ABITABILITA' DEFINITIVA
2009	2008	2009	5763	12/03/2009	PDC	ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso
2009	7429	2009	21693	24/09/2009	DIV	VARIANTI
2009	9102	2009	26480	23/11/2009	DIV	VARIAZIONI MINORI IN CORSO D'OPERA
2009	9535	2009	28070	10/12/2009	ABI	ABITABILITA' PARZIALE
2009	9536	2009	28071	10/12/2009	STD	SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA
2010	1968	2010	5324	18/03/2010	DIV	VARIANTE
2010	5112	2010	13726	06/07/2010	DIV	VARIANTE
2010	5214	2010	13865	08/07/2010	DIV	VARIANTE
2010	6030	2010	15505	04/08/2010	ABI	ABITABILITA' DEFINITIVA
2010	6031	2010	15506	04/08/2010	STD	SCHEDA TECNICA

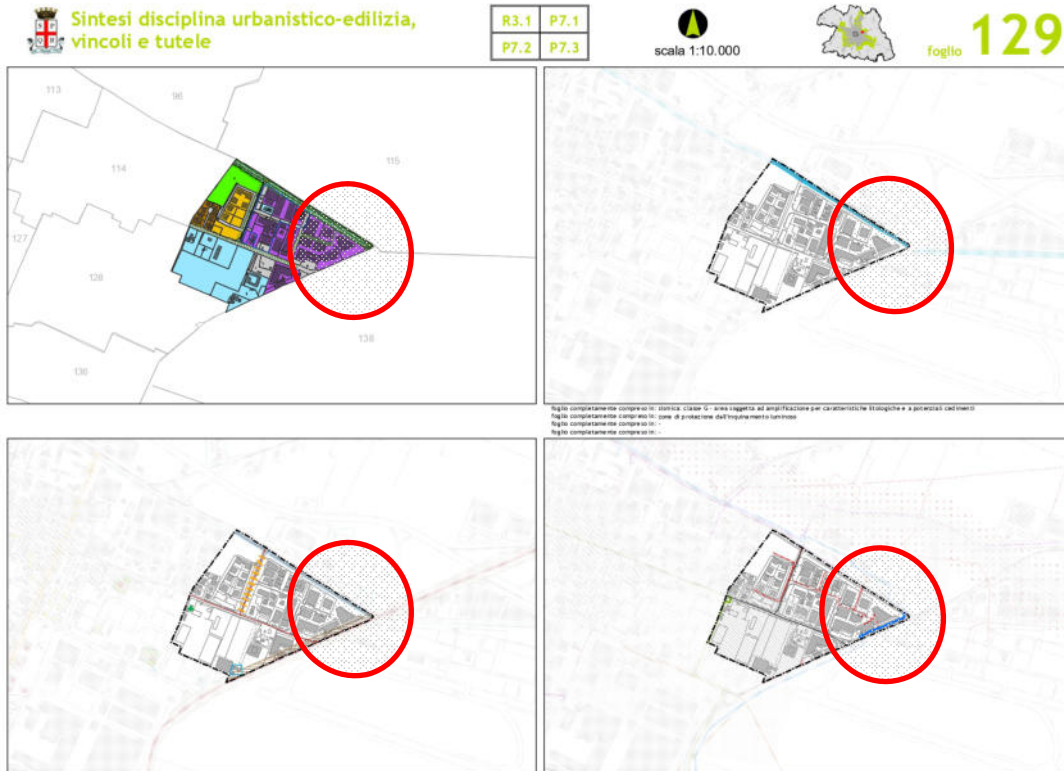
						<i>DESCRITTIVA</i>
<i>2015</i>	<i>2875</i>	<i>2015</i>	<i>22281</i>	<i>26/05/2015</i>	<i>SCI</i>	<i>PARZIALE CAMBIO D'USO CON OPERE</i>
<i>2015</i>	<i>4255</i>	<i>2015</i>	<i>33815</i>	<i>24/07/2015</i>	<i>VAR</i>	<i>VARIANTE</i>
<i>2015</i>	<i>4256</i>	<i>2015</i>	<i>33816</i>	<i>24/07/2015</i>	<i>ABI</i>	<i>ABITABILITA' DEFINITIVA</i>
		<i>2019</i>	<i>159252</i>	<i>03/09/2019</i>	<i>SCI</i>	<i>CAMBIO D'USO CON OPERE PER REALIZZAZIONE SCUOLA DANZA E CENTRO ESTETICO</i>
		<i>2020</i>	<i>181944</i>	<i>11/11/2020</i>	<i>VAR</i>	<i>VARIANTE AL PG 159252/2019</i>

Le eventuali difformità riguardanti ciascuna unità immobiliare risultano indicate nella relativa scheda di descrizione.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene immobile oggetto di perizia risulta classificato nello Strumento Urbanistico del Comune di Reggio Emilia, come segue:

R2.1.1 Sintesi disciplina urbanistico-edilizia, vincoli e tutele



Art. 43 Asp3 Ambiti specializzati per attività commerciali o miste polifunzionali

1. Per ambiti specializzati per attività produttive specializzati per attività commerciali o miste polifunzionali (Asp3) si intendono le principali ed estese aree ove si concentrano le attività terziarie, direzionali e produttive e le relative infrastrutture e servizi.

2. Disciplina degli usi

La disciplina degli usi fa riferimento alle definizioni di cui all'art. 3, Parte Prima, Capo B del REd.

Usi non ammessi

È escluso il nuovo insediarsi dei seguenti usi:

- a3, a4
- b3
- c5
- d16
- e1.1A, e1.2, e1.3
- F) funzioni rurali

Usi regolati e/o soggetti a verifica di ammissibilità

L'insediamento, con o senza opere, dei seguenti usi è ammesso unicamente previo assolvimento delle specifiche condizioni, ovvero delle prescrizioni di seguito richiamate e/o previa verifica delle condizioni di ammissibilità di cui all'art. 10, in relazione ai fattori di impatto specificati:

- a1, a2: ammessi limitatamente ad un alloggio pertinenziale per ciascuna Unità Edilizia (lotto), anche in forma di foresteria (uso a2), della dimensione massima di 175 mq di SC e comunque non eccedente il 20% della SC dell'unità produttiva. Per le superfici ad uso residenziale (a1 o a2) eccedenti i suddetti limiti, che siano legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE (16/04/2009) è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso ma non il frazionamento in un maggior numero di unità immobiliari.

Possono essere legittimati gli usi a1 e a2, in atto dalla data di adozione del RUE (16/04/2009), che non rientrano in quanto sopra specificato;

- c1, c2, c4: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e traffico, impatto sull'ambiente sonoro, impatto dei rifiuti, rischio inquinamento da rifiuti, impatto su reti e impianti tecnologici;
- c3: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e traffico, impatto sull'ambiente sonoro, impatto dei rifiuti;
- c6: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sull'ambiente sonoro, rischio inquinamento da rifiuti;
- d5.1: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità (solo per l'artigianato di servizio agli automezzi limitatamente ai motocicli): impatto sull'ambiente sonoro, rischio inquinamento da rifiuti;
- d7: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e traffico, impatto sull'ambiente sonoro;
- d8, d10: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sull'ambiente sonoro;
- d11, d12, d13: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sull'ambiente sonoro, impatto dei rifiuti, impatto su reti e impianti tecnologici;
- d14, d15: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sull'ambiente sonoro, impatto dei rifiuti;
- d18: ammessi esclusivamente previo parere favorevole della CQAP, per interventi corredati da un adeguato studio di inserimento paesaggistico che metta in evidenza gli impatti sui valori percettivi e sulle emergenze storico-culturali del territorio, nonché le mitigazioni previste;
- d17: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sull'ambiente sonoro;
- d19, d21: soggetti alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e sul traffico;
- e1.1A, e1.2, e1.3: ammessi limitatamente nelle unità edilizie ove siano legittimamente in essere o autorizzate all'entrata in vigore (25/05/2011) della Variante al RUE di cui alla DCC n. 5167/70 del 05/04/2011;

- e.1.1A: nuovi insediamenti ammessi unicamente a seguito di programmazione in POC/AO, purché non assumano valenza di centro commerciale di vicinato, galleria di vicinato o complesso commerciale di vicinato;

- e.1.1NA: ammesso purché non assuma valenza di centro commerciale di vicinato, galleria di vicinato o complesso commerciale di vicinato.

L'insediamento dell'uso e.1.1NA è soggetto alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sull'ambiente sonoro, impatto dei rifiuti, impatto su reti e impianti tecnologici;

- e.1.2: ammesso solo nel caso in cui alla data di adozione del presente RUE (16/04/2009) fosse legittimamente in essere l'uso e.1.1 e tramite l'accorpamento di immobili già destinati ad usi commerciali all'interno della stessa Unità Edilizia o di Unità Edilizia contigua, ovvero attraverso ampliamento, qualora l'Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) lo consenta, ovvero attraverso accorpamento di immobili destinati ad usi diversi dal commercio. Negli ultimi due casi è consentito aumentare la Sv esistente fino ad un massimo del 30%. In tutti i casi l'intervento di ampliamento della Sv può essere attuato una sola volta ed è soggetto ai contributi di cui all'allegato a) della DGC n. 62/11867 del 10/04/2013, ovvero a contributo straordinario qualora previsto.

L'insediamento dell'uso e.1.2 è soggetto alle seguenti verifiche di ammissibilità: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sull'ambiente sonoro, impatto dei rifiuti, impatto su reti e impianti tecnologici;

- e.1.2NA: nuovi insediamenti ammessi unicamente a seguito di programmazione in POC/AO, purché non assumano valenza di centro commerciale di vicinato, galleria di vicinato o complesso commerciale di vicinato.

Usi ammessi nei lotti ricompresi all'interno di Piani Urbanistici Attuativi

All'interno del perimetro dei PUA ricadenti in ambiti Asp3 (individuati negli elaborati R3.1 e R3.2 del RUE) sono ammessi i seguenti usi:

- in caso di PUA vigente, ovvero fino alla data di scadenza della sua convenzione: sono ammessi gli usi previsti nel PUA, con la possibilità di effettuare varianti al PUA stesso

che ne modifichino, nel rispetto del presente articolo, le destinazioni d'uso ammesse e le relative limitazioni;

- in caso di PUA non più vigente, ovvero una volta scaduta la sua convenzione: sono ammessi gli usi previsti nel presente articolo.

3. Disciplina degli interventi

Le possibilità di intervento di cui a presente comma non si applicano agli edifici individuati dal PSC o dal RUE come immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammissibili secondo la rispettiva categoria di tutela ai sensi del Capo IV.

Negli ambiti Asp3 sono ammessi i seguenti tipi di intervento di cui all'art. 2, Parte Prima, Capo B del REd:

- MO, MS, RRC, RS, RE (senza completa demolizione e ricostruzione dell'intera Unità Edilizia), D, CD (in conformità al comma 2);

- RE (con completa demolizione e ricostruzione dell'intera Unità Edilizia) e NC, nel rispetto delle seguenti modalità attuative:

- Se UF esistente $\leq 0,66$ mq/mq: UF max = 0,66 mq/mq;

- Se UF esistente $> 0,66$ mq/mq: UF max = UF esistente;

- Ip minima = 20% della SF, oppure Ip minima = Ip esistente, se inferiore.

Negli ambiti Asp3 ricompresi all'interno dell'ambito di riqualificazione dell'asse storico della via Emilia AR-20, così come individuato nell'elaborato P6 del PSC, eventuali interventi di NC sono ammissibili limitatamente a lotti di intervento con SF inferiore a 4.000 mq; interventi di NC relativi a lotti di intervento con SF superiore a 4.000 mq devono essere programmati in POC/AO.

Il RUE individua con perimetro differenziato gli ambiti Asp3 conseguenti alla riclassificazione di Ambiti Asp1, derivanti da comparti individuati dal PRG 1984 e dal PRG 2001.

In tali ambiti, dopo la scadenza del PUA/PPC, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e collaudate, sono ammessi gli interventi di cui al presente comma 3; tali interventi sono consentiti purché coerenti, sotto il profilo urbanistico

architettonico con il contesto di riferimento, in particolare per gli aspetti che attengono l'unitarietà progettuale del PUA/PPC, ancorché scaduto. A tale scopo gli interventi di NC e di RE con completa demolizione e ricostruzione dell'intera Unità Edilizia saranno consentiti previo parere favorevole della CQAP in relazione all'inserimento nel contesto, sulla base delle tipologie edilizie realizzate e degli interventi unitari esistenti, sia dal punto di vista edilizio che architettonico.

4. Disciplina prestazionale

Nelle aree ricadenti negli "Ambiti specializzati per attività commerciali o miste polifunzionali" gli interventi devono soddisfare la seguente disciplina prestazionale:

- Interventi in lotti limitrofi a destinazione non omogenea

Nel caso di interventi da effettuarsi in lotti limitrofi ad ambiti con destinazione non omogenea, al fine di mitigare l'impatto delle attività sul contesto limitrofo, è necessario prevedere un'adeguata fascia di mitigazione sia visiva che ambientale.

- CarbonZero

Gli interventi, ad esclusione degli usi produttivi, devono soddisfare la disciplina prestazionale di cui alla lettera N dell'art. 2, Parte Seconda, Titolo III, Capo I del REd.

- Riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci

Gli interventi prospicienti l'asse di via Gramsci, così come graficamente individuato nell'elaborato R3.1, devono rispettare le linee guida di cui al sub-allegato A3 "Linee guida progettuali per la riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci".

5. Schede speciali

Il RUE individua con apposita simbologia le seguenti aree ricadenti nei tessuti Asp3 sottoposte a specifica disciplina:

- (1) area sita in località San Prospero (Zona Annonaria): l'attuazione degli interventi può avvenire nei limiti, condizioni e modalità stabilite nell'Accordo ai sensi dell'art. 18 della LR n. 20/2000 e s.m.i., approvato con DCC n. 7862/2006;

- (2) area sita in località Gaida, classificata al foglio 35 mappali 416, 418, 446, 448; e parte del mappale 152 per una superficie territoriale pari a 11.965 mq: l'attuazione

degli interventi può avvenire nei limiti, condizioni e modalità stabilite nell'ambito del procedimento art. 53 della LR n. 24/2017 di cui alla DCC n. 99 del 14/10/2019;

- (3) area sita in località Mancasale: l'attuazione degli interventi può avvenire nel rispetto dei limiti, condizioni e modalità disciplinati dal procedimento unico di cui all'art. 53 della LR n. 24/2017, ratificato con DCC n. 77/2018;

- (5) area sita in località Buco del Signore, priva di capacità edificatoria, relativa al lotto individuato catastalmente al foglio 215, mappale 552, dove è ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali a servizio delle attività insediate; il progetto delle aree dovrà prevedere adeguati interventi di ambientazione e mitigazione arborea; potranno essere realizzati elementi di copertura dei posti auto nel rispetto di quanto previsto nell'art.2, Parte Prima, Capo F del REd;

- (6) area sita in località Buco del Signore: l'attuazione dell'intervento, da effettuarsi con PdC convenzionato, sulla porzione est del lotto Asp3, di SF pari a 3.250 mq, è subordinata alla realizzazione di un'area da destinarsi a parcheggio di uso pubblico e alla cessione gratuita di un'area da destinarsi a verde pubblico. L'area destinata a parcheggio di uso pubblico dovrà prevedere elevati standard di permeabilità e adeguati interventi di ambientazione e mitigazione arborea. La porzione ovest di lotto Asp3, latistante la viabilità esistente ed eccedente i 3.250 mq di SF, è priva di capacità edificatoria;

- (7) area sita in località Corte Tegge, priva di capacità edificatoria; devono essere mantenuti i parcheggi esistenti lungo via Balla, con il relativo asservimento all'uso pubblico;

- (8) area sita in località Gaida, classificata al foglio 33 mappali 350 (parte) e 352 per una superficie territoriale pari a 4.217 mq: l'attuazione degli interventi può avvenire nei limiti, condizioni e modalità stabilite nell'ambito del procedimento art. 53 della LR n.24/2017 di cui alla DCC n. 151 del 13/07/2020.

A.1.5 STIMA

La presente relazione ha come scopo la determinazione del più probabile valore di mercato che l'immobile può avere alla data della stima.

Gli International Valuation Standards definiscono il valore di mercato come *“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Per poter giungere alla stima del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento del confronto di mercato (Market Comparison Approach – M. C. A.) così come contemplato negli stessi International Valuation Standards. Tale metodo consiste nella comparazione tra il bene oggetto di stima (subject) e un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente, di prezzo noto e ricadenti nel medesimo segmento di mercato.

L'applicazione del metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche sia dell'oggetto di stima che dei comparabili utilizzati prevedendo aggiustamenti ai prezzi di mercato rilevati.

Le principali fasi del M. C. A. sono le seguenti:

- 1 Analisi del segmento di mercato e del dato immobiliare dell'oggetto di stima (Subject);
- 2 Indagine di mercato per la rilevazione delle caratteristiche e dei prezzi relativi ai Comparabili;
- 3 Stima del valore mediante la compilazione delle tabelle dei dati, dei prezzi marginali; di valutazione e la relativa sintesi conclusiva.

1.1 SEGMENTO DI MERCATO

Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare dell'analisi del mercato immobiliare e viene definito da parametri che sono misurati e tradotti in una serie di indicatori economico-estimativi.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO SUBJECT

LOCALIZZAZIONE					
Comune	Reggio Emilia	Provincia	RE	Cap	
Zona	Artigianale – Industriale	Quartiere	-	Foglio di mappa	129
TIPO DI CONTRATTO		compravendita			
LIVELLO DEGLI SCAMBI		medio			
DESTINAZIONE	Destinazione attuale	Commerciale			
	Destinazione alternativa	Terziario			
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	1° Livello	Centro commerciale			
	2° Livello	singolo			
	Tipo costruzione	usato			
TIPOLOGIA EDILIZIA	Tipologia edilizia	negozio			
	Tipologia costruttiva	cemento prefabbricato			
DIMENSIONE		media			
FORMA DI MERCATO		concorrenza monopolistica			
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	società			
	Venditori	società			
	Motivo dell'acquisto	attività lavorativa			
	Intermediario	Agenzia immobiliare			
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)				
	Filtering	assente			
	Fase del ciclo immobiliare	recessione			
INDICI DI MERCATO					
Rapporto complementare area/immobile		-			
Prezzo medio terreno		-			
Saggio var. del livello di piano negli edifici multipiano		0			
Saggio annuale di var. dei prezzi degli immobili		0			
PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI					
Presenza di strutture scolastiche		SI			
Servita dai mezzi pubblici		SI			
Presenza di strutture ricreative		SI			
Presenza di attività commerciali		SI			
Presenza di strutture sportive		-			
Prossimità a strade di grande comunicazione		SI			
Presenza di strutture amministrative		NO			

1.2 DATO IMMOBILIARE

1.2.1 INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI

L'individuazione delle superfici e la loro successiva misurazione è stata eseguita utilizzando come elaborato grafico le planimetrie catastali verificate nelle consistenze attraverso misure a campione dell'immobile.

La misurazione di tali superfici è avvenuta adottando come criterio la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) che è definita come l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento e include lo spessore dei muri perimetrali liberi e $\frac{1}{2}$ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici.

La superficie commerciale è quindi una misura fittizia che comprende la Superficie Principale e le Superfici Secondarie che entrano nel calcolo in ragione di Rapporti Mercantili noti agli operatori del Mercato.

1 LASTRICO SOLARE SUBALTERNO 13

SUPERFICIE PRINCIPALE (MQ)	0
-----------------------------------	----------

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Quota propr.	Sup. Comm.mq
Lastrico solare	1140	0,05		57,00

SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	57,00
------------------------------------	--------------

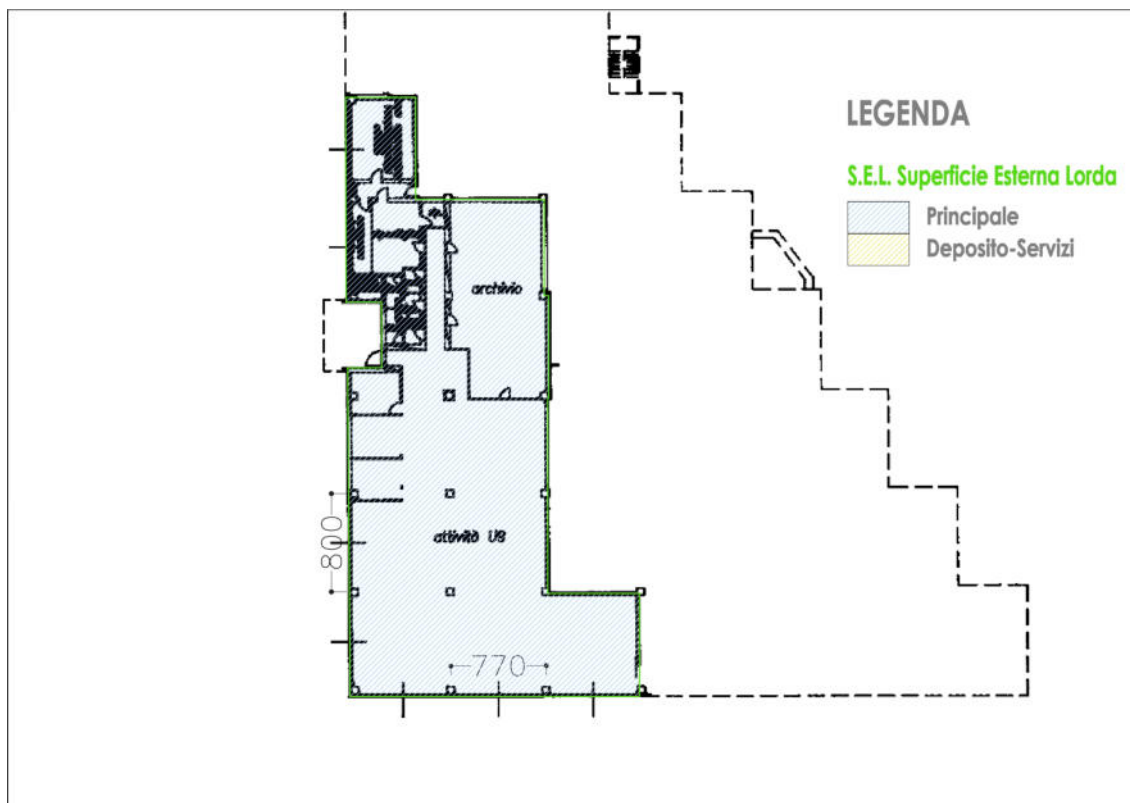
3 UNITÀ COMMERCIALE SUBALTERNO 18

SUPERFICIE PRINCIPALE (MQ)	735
-----------------------------------	------------

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Quota propr.	Sup. Comm.mq

SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	735,00
------------------------------------	---------------



4 RISTORANTE SUBALTERNO 19

SUPERFICIE PRINCIPALE (MQ)	290
-----------------------------------	------------

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Quota propr.	Sup. Comm.mq
Servizi	145	0,80		116,00
Deposito	110	0,50		55,00

SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	406,00
------------------------------------	---------------



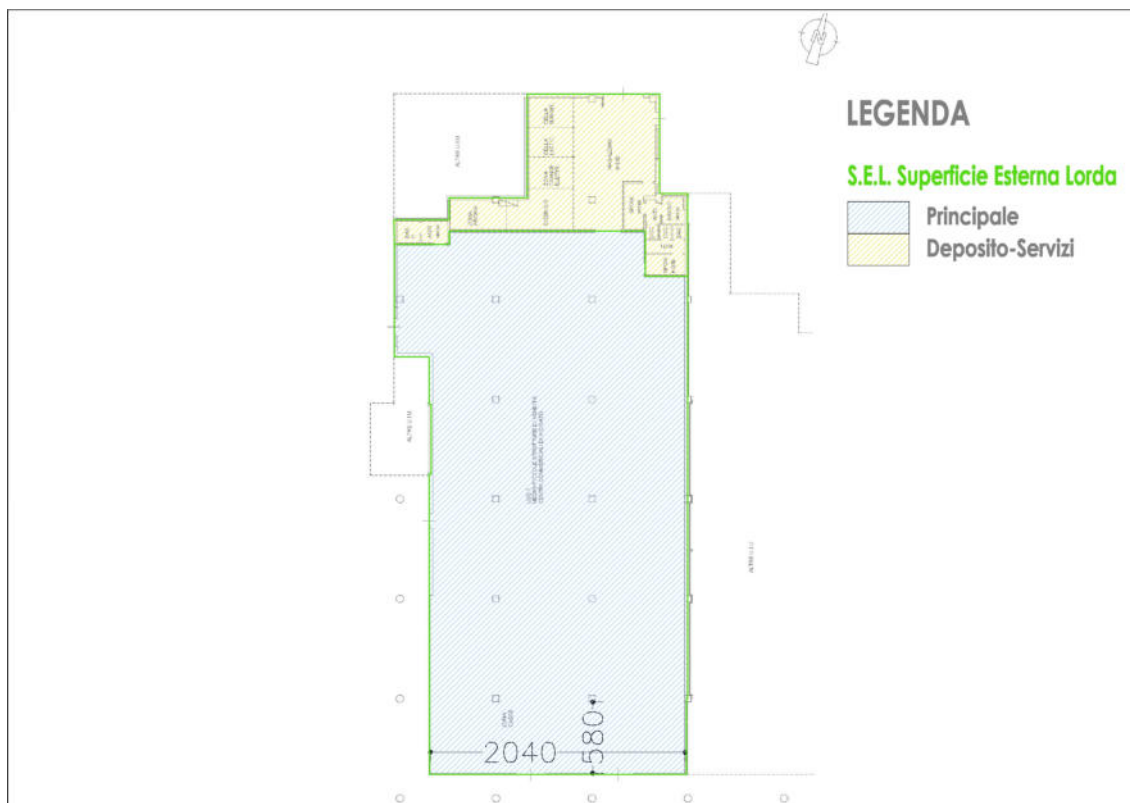
5 SUPERMERCATO SUBALTERNO 21

SUPERFICIE PRINCIPALE (MQ)	923
-----------------------------------	------------

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Quota propr.	Sup. Comm.mq
Servizi	163	0,80		130,40

SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	1053,40
------------------------------------	----------------



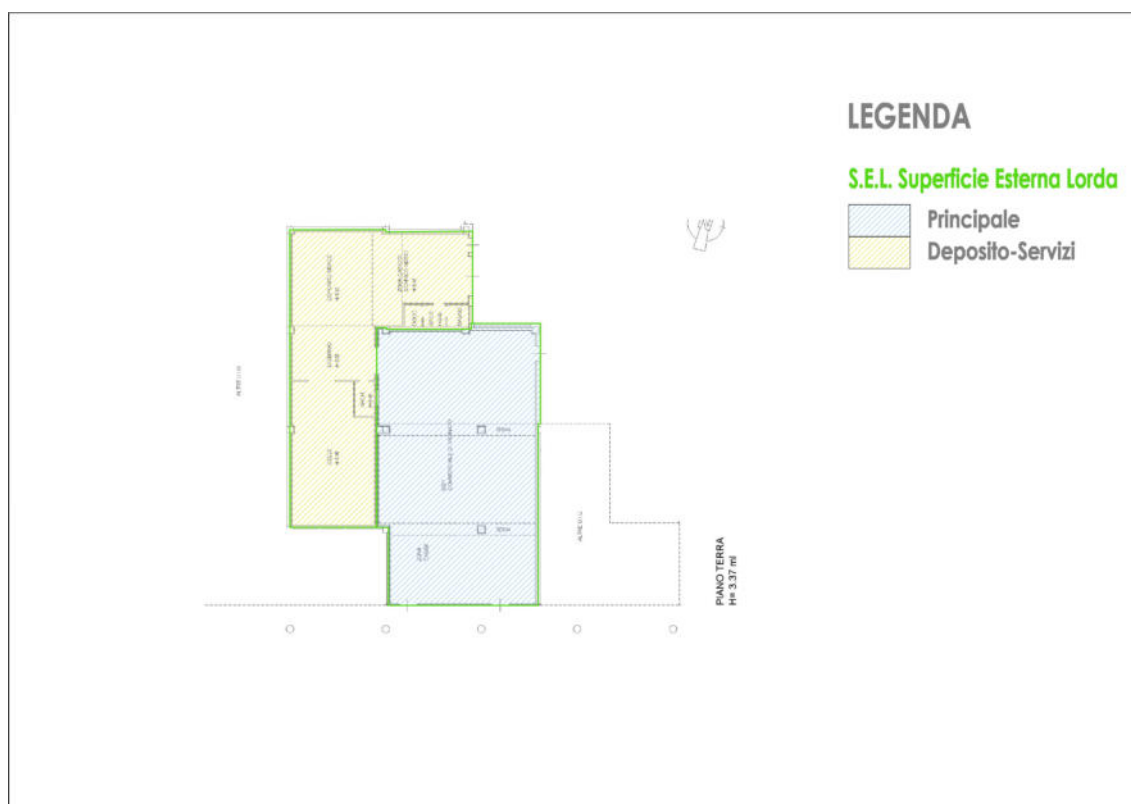
6 ESERCIZIO COMMERCIALE SUBALTERNO 22

SUPERFICIE PRINCIPALE (MQ)	288
-----------------------------------	------------

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Quota propr.	Sup. Comm.mq
Servizi	230	0,80		184,00

SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	472,00
------------------------------------	---------------



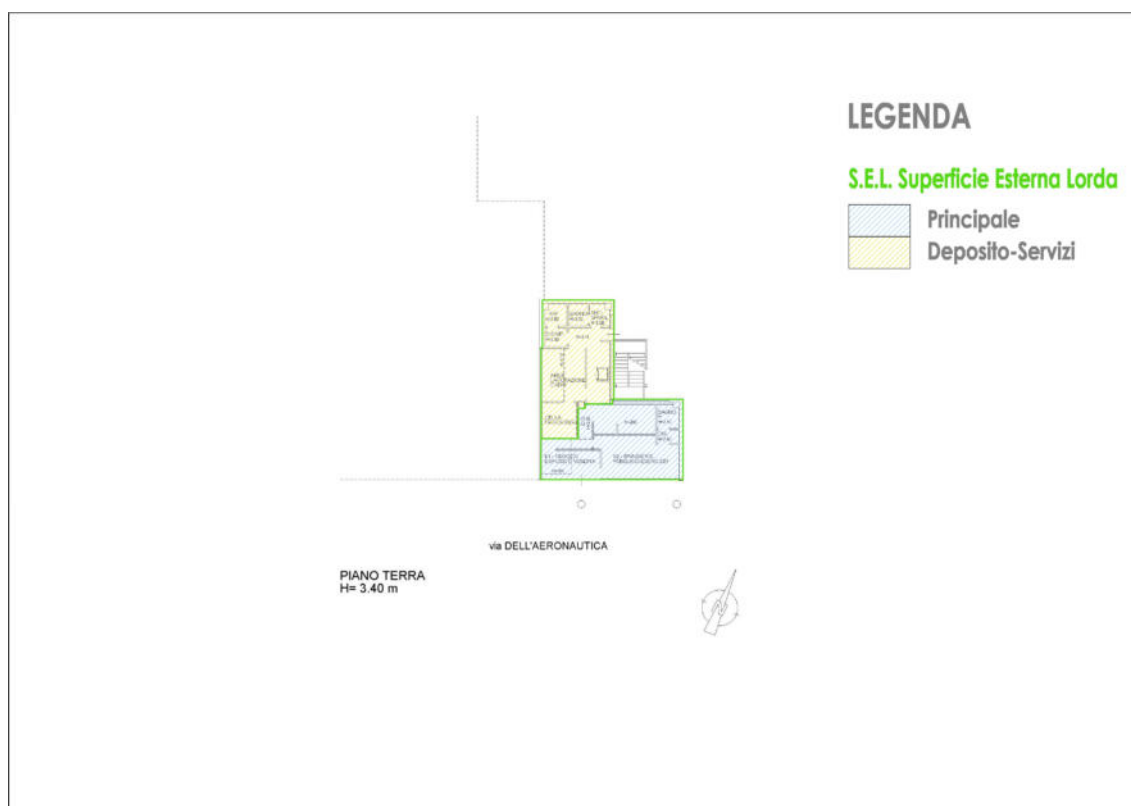
7 BRASSERIE SUBALTERNO 23

SUPERFICIE PRINCIPALE (MQ)	64
-----------------------------------	-----------

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Quota propr.	Sup. Comm.mq
Servizi	58	0,80		46,40

SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	110,40
------------------------------------	---------------



1.2.2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE

1 LASTRICO SOLARE SUBALTERNO 13

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

Anno di costruzione	1993
Livello di piano	2
N. totale dei piani	1
N. dei vani	-
N. dei servizi igienici	-

STATO DI MANUTENZIONE

Edificio 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	SUFFICIENTE
Immobile 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	SUFFICIENTE

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Inquinamento atmosferico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento acustico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento elettromagnetico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Prospicienza dell'edificio 1 scarso, 2 normale, 3 buono	BUONO
Prospicienza dell'immobile 1 scarso, 2 normale, 3 buono	BUONO
Esposizione 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	NORMALE
Panoramicità 1 normale, 2 semipanoramico, 3 panoramico	NORMALE
Luminosità 1 scarso, 2 normale, 3 discreto, 4 buono	BUONA
Funzionalità (presente 1 / assente 0)	PRESENTE
Qualità finiture 1 scadente, 2 normale, 3 buona, 4 ottima	NORMALE

2 PALESTRA SUBALTERNO 17**CARATTERISTICHE QUANTITATIVE**

Anno di costruzione	1993
Livello di piano	1
N. totale dei piani	1
N. dei vani	3
N. dei servizi igienici	3

STATO DI MANUTENZIONE

Edificio 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	SUFFICIENTE
Immobile 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	DISCRETO

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Inquinamento atmosferico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento acustico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento elettromagnetico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Prospicienza dell'edificio 1 scarso, 2 normale, 3 buono	BUONO
Prospicienza dell'immobile 1 scarso, 2 normale, 3 buono	BUONO
Esposizione 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	NORMALE
Panoramicità 1 normale, 2 semipanoramico, 3 panoramico	NORMALE
Luminosità 1 scarso, 2 normale, 3 discreto, 4 buono	BUONA
Funzionalità (presente 1 / assente 0)	PRESENTE
Qualità finiture 1 scadente, 2 normale, 3 buona, 4 ottima	NORMALE

3 UNITÀ COMMERCIALE SUBALTERNO 18**CARATTERISTICHE QUANTITATIVE**

Anno di costruzione	1993
Livello di piano	1
N. totale dei piani	1
N. dei vani	-
N. dei servizi igienici	-

STATO DI MANUTENZIONE

Edificio 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	SUFFICIENTE
Immobile 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	MEDIOCRE

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Inquinamento atmosferico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento acustico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento elettromagnetico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Prospicienza dell'edificio 1 scarso, 2 normale, 3 buono	BUONO
Prospicienza dell'immobile 1 scarso, 2 normale, 3 buono	BUONO
Esposizione 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	NORMALE
Panoramicità 1 normale, 2 semipanoramico, 3 panoramico	NORMALE
Luminosità 1 scarso, 2 normale, 3 discreto, 4 buono	BUONA
Funzionalità (presente 1 / assente 0)	PRESENTE
Qualità finiture 1 scadente, 2 normale, 3 buona, 4 ottima	NORMALE

4 RISTORANTE SUBALTERNO 19**CARATTERISTICHE QUANTITATIVE**

Anno di costruzione	1993
Livello di piano	1
N. totale dei piani	1
N. dei vani	1
N. dei servizi igienici	2

STATO DI MANUTENZIONE

Edificio 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	SUFFICIENTE
Immobile 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	DISCRETO

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Inquinamento atmosferico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento acustico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento elettromagnetico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Prospicienza dell'edificio 1 scarso, 2 normale, 3 buono	BUONO
Prospicienza dell'immobile 1 scarso, 2 normale, 3 buono	BUONO
Esposizione 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	NORMALE
Panoramicità 1 normale, 2 semipanoramico, 3 panoramico	NORMALE
Luminosità 1 scarso, 2 normale, 3 discreto, 4 buono	BUONA
Funzionalità (presente 1 / assente 0)	PRESENTE
Qualità finiture 1 scadente, 2 normale, 3 buona, 4 ottima	NORMALE

5 SUPERMERCATO SUBALTERNO 21**CARATTERISTICHE QUANTITATIVE**

Anno di costruzione	1993
Livello di piano	0
N. totale dei piani	1
N. dei vani	1
N. dei servizi igienici	3

STATO DI MANUTENZIONE

Edificio 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	SUFFICIENTE
Immobile 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	DISCRETO

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Inquinamento atmosferico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento acustico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento elettromagnetico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Prospicienza dell'edificio 1 scarso, 2 normale, 3 buono	BUONO
Prospicienza dell'immobile 1 scarso, 2 normale, 3 buono	BUONO
Esposizione 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	NORMALE
Panoramicità 1 normale, 2 semipanoramico, 3 panoramico	NORMALE
Luminosità 1 scarso, 2 normale, 3 discreto, 4 buono	BUONA
Funzionalità (presente 1 / assente 0)	PRESENTE
Qualità finiture 1 scadente, 2 normale, 3 buona, 4 ottima	NORMALE

6 ESERCIZIO COMMERCIALE SUBALTERNO 22**CARATTERISTICHE QUANTITATIVE**

Anno di costruzione	1993
Livello di piano	0
N. totale dei piani	1
N. dei vani	1
N. dei servizi igienici	1

STATO DI MANUTENZIONE

Edificio 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	SUFFICIENTE
Immobile 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	DISCRETO

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Inquinamento atmosferico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento acustico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento elettromagnetico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Prospicienza dell'edificio 1 scarso, 2 normale, 3 buono	BUONO
Prospicienza dell'immobile 1 scarso, 2 normale, 3 buono	BUONO
Esposizione 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	NORMALE
Panoramicità 1 normale, 2 semipanoramico, 3 panoramico	NORMALE
Luminosità 1 scarso, 2 normale, 3 discreto, 4 buono	BUONA
Funzionalità (presente 1 / assente 0)	PRESENTE
Qualità finiture 1 scadente, 2 normale, 3 buona, 4 ottima	NORMALE

7 BRASSERIE SUBALTERNO 23**CARATTERISTICHE QUANTITATIVE**

Anno di costruzione	1993
Livello di piano	0
N. totale dei piani	1
N. dei vani	1
N. dei servizi igienici	2

STATO DI MANUTENZIONE

Edificio 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	SUFFICIENTE
Immobile 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	DISCRETO

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Inquinamento atmosferico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento acustico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento elettromagnetico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Prospicienza dell'edificio 1 scarso, 2 normale, 3 buono	BUONO
Prospicienza dell'immobile 1 scarso, 2 normale, 3 buono	BUONO
Esposizione 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	NORMALE
Panoramicità 1 normale, 2 semipanoramico, 3 panoramico	NORMALE
Luminosità 1 scarso, 2 normale, 3 discreto, 4 buono	BUONA
Funzionalità (presente 1 / assente 0)	PRESENTE
Qualità finiture 1 scadente, 2 normale, 3 buona, 4 ottima	NORMALE

2 INDAGINE DI MERCATO COMPARABILI

Per l'applicazione del Market Comparison Approach - M. C. A. - è stata svolta un'indagine di mercato tesa a ricercare un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente e di prezzo o di redditi noti e ricadenti nel medesimo segmento di mercato del subject, i cui risultati sono esposti nelle seguenti schede e che saranno utilizzati nei capitoli successivi per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO COMPARABILI

INDICATORE ECONOMICO - ESTIMATIVO		COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Indirizzo/quartiere		Campovolo	Campovolo	
Zona		commerciale	commerciale	
Tipologia di Rilevamento		agenzia	agenzia	
Prezzo rilevato		195.000	120.000	
Prezzo adottato		175.000	110.000	
TIPO DI CONTRATTO		compravendita	compravendita	
LIVELLO DEGLI SCAMBI		medio	medio	
DESTINAZIONE		Commerciale	Commerciale	
TIPOLOGIA EDILIZIA		Fabbricato	Fabbricato	
TIPOLOGIA IMMOBILIARE		negozio	negozio	
TIPO COSTRUZIONE		usato	usato	
DIMENSIONE		media	media	
FORMA DI MERCATO		conc. monopolistica	conc. monopolistica	
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	Società	Società	
	Venditori	Società	Società	
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)	1200,00	1150,00	
	Filtering	assente	assente	

SCHEDA DATO IMMOBILIARE COMPARABILI

CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Prezzo di mercato (€)	175.000	110.000	
Data (mesi)	0	0	
Superficie Principale	150	95	
Sup. Sec. Balconi (mq)	0	0	
Sup. Sec. Cantina (mq)	0	0	
Sup. Sec. Garage (mq)	0	0	
Sup. Sec. Soffitta	0	0	
Sup. Sec. Soffitta h.< 1,50 mt.	0	0	
Sup. Esterna (mq)	0	0	
Servizi Igienici (n.)	1	1	
Stato di Manutenzione Edificio (nomenclatore) 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	3	3	
Stato di Manutenzione Immobile (nomenclatore) 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	4	4	
Livello di piano (n.)	0	0	

3 STIMA DEL VALORE

1 LASTRICO SOLARE SUBALTERNO 13

TABELLA DEI DATI			
Prezzo caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale PRZ (euro)	175.000,00	110.000,00	
Data DAT (mesi)	0	0	0
Superficie SUP (mq)	150,00	95,00	0,00
Servizio SER (mq)	0,00	0,00	0,00
Terrazzo TER (mq)	0,00	0,00	1.140,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
Sottotetto SOT (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Bagni BAG (n)	1	1	0
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	1	1	0
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	0
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	0	1	0
Stato manut est. STMe (n)	3	3	3
Stato manut int. STMi (n)	4	4	3
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0	0
Vista PAN (0-1)	0	0	0

Indici Mercantili	
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,000
p(SER)/p(SUP)	0,800
p(TER)/p(SUP)	0,050
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SOTT)/p(SUP)	0,000
p(LIV)/PRZ	0,020
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	0,000
Costo intervento manut int. (euro)	15.000,000

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	1.157,89	1.157,89
p(SER) (euro/mq)	926,32	926,32
p(TERR)/p(SUP) (euro/mq)	57,89	57,89
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	578,95	578,95
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	578,95	578,95
p(SOTT)/p(SUP) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SUE) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SER) (euro)	0,00	0,00
p(RIA) (euro)	0,00	0,00
p(RIC) (euro)	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	0,00	0,00
p(CON) (euro)	0,00	0,00
p(IMP) (euro)	0,00	0,00
p(LIV) (euro)	3.500,00	2.200,00
p(STMe) (euro)	0,00	0,00
p(STMi) (euro)	15.000,00	15.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	175.000,00	110.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	-173.684,21	-110.000,00
SER (euro)	0,00	0,00
TERR (euro)	66.000,00	66.000,00
CAN (euro)	0,00	0,00
BOX (euro)	0,00	0,00
SOTT (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	0,00	0,00
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	-15.000,00	-15.000,00
PREZZI CORRETTI	52.315,79	51.000,00
PREZZI CORRETTI	52.315,79	51.000,00
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	€ 52.000,00	

2 PALESTRA SUBALTERNO 17

TABELLA DEI DATI			
Prezzo caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale PRZ (euro)	175.000,00	110.000,00	
Data DAT (mesi)	0	0	0
Superficie SUP (mq)	150,00	95,00	807,00
Servizio SER (mq)	0,00	0,00	0,00
Terrazzo TER (mq)	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	96,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
Sottotetto SOT (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Bagni BAG (n)	1	1	3
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	1	1	1
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	0	1	1
Stato manut est. STMe (n)	3	3	3
Stato manut int. STMi (n)	4	4	4
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0	0
Vista PAN (0-1)	0	0	0

Indici Mercantili	
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,000
p(SER)/p(SUP)	0,800
p(TER)/p(SUP)	0,050
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SOTT)/p(SUP)	0,000
p(LIV)/PRZ	0,020
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	16.000,000
Costo intervento manut int. (euro)	160.000,000

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	1.157,89	1.157,89
p(SER) (euro/mq)	926,32	926,32
p(TERR)/p(SUP) (euro/mq)	57,89	57,89
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	578,95	578,95
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	578,95	578,95
p(SOTT)/p(SUP) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SUE) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SER) (euro)	0,00	0,00
p(RIA) (euro)	0,00	0,00
p(RIC) (euro)	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	0,00	0,00
p(CON) (euro)	0,00	0,00
p(IMP) (euro)	0,00	0,00
p(LIV) (euro)	3.500,00	2.200,00
p(STMe) (euro)	20.000,00	20.000,00
p(STMi) (euro)	200.000,00	200.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	175.000,00	110.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	760.736,84	824.421,05
SER (euro)	0,00	0,00
TERR (euro)	0,00	0,00
CAN (euro)	55.578,95	55.578,95
BOX (euro)	0,00	0,00
SOTT (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	3.500,00	0,00
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	994.815,79	990.000,00
PREZZI CORRETTI	994.815,79	990.000,00
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	€ 993.000,00	

ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITANTI LA STIMA

Al sopralluogo si è rilevata la presenza di abusi edilizi i cui costi di Ripristino dello stato assentito sono quantificabili, a titolo indicativo e forfettario, in € 5.000,00. La valutazione è stata redatta sulla base delle superfici assentite. A fronte dei Costi di Ripristino, il Valore Attuale del Bene è pari ad **€ 988.000,00**.

3 UNITÀ COMMERCIALE SUBALTERNO 18

TABELLA DEI DATI			
Prezzo caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale PRZ (euro)	175.000,00	110.000,00	
Data DAT (mesi)	0	0	0
Superficie SUP (mq)	150,00	95,00	735,00
Servizio SER (mq)	0,00	0,00	0,00
Terrazzo TER (mq)	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
Sottotetto SOT (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Bagni BAG (n)	1	1	0
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	1	1	0
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	0
Impianto condiz. CON (0-1)	1	1	0
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	0	1	1
Stato manut est. STMe (n)	3	3	3
Stato manut int. STMi (n)	4	4	2
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0	0
Vista PAN (0-1)	0	0	0

Indici Mercantili	
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,000
p(SER)/p(SUP)	0,800
p(TER)/p(SUP)	0,050
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SOTT)/p(SUP)	0,000
p(LIV)/PRZ	0,020
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	15.000,000
Costo intervento manut int. (euro)	145.000,000

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
Perzzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	1.157,89	1.157,89
p(SER) (euro/mq)	926,32	926,32
p(TERR)/p(SUP) (euro/mq)	57,89	57,89
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	578,95	578,95
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	578,95	578,95
p(SOTT)/p(SUP) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SUE) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SER) (euro)	0,00	0,00
p(RIA) (euro)	0,00	0,00
p(RIC) (euro)	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	0,00	0,00
p(CON) (euro)	0,00	0,00
p(IMP) (euro)	0,00	0,00
p(LIV) (euro)	3.500,00	2.200,00
p(STMe) (euro)	15.000,00	15.000,00
p(STMi) (euro)	145.000,00	145.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	175.000,00	110.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	677.368,42	741.052,63
SER (euro)	0,00	0,00
TERR (euro)	0,00	0,00
CAN (euro)	0,00	0,00
BOX (euro)	0,00	0,00
SOTT (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	3.500,00	0,00
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	-290.000,00	-290.000,00
PREZZI CORRETTI	565.868,42	561.052,63
PREZZI CORRETTI	565.868,42	561.052,63
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	€ 564.000,00	

ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITANTI LA STIMA

Al sopralluogo si è rilevata la presenza di abusi edilizi i cui costi di Ripristino dello stato assentito sono quantificabili, a titolo indicativo e forfettario, in € 5.000,00. La valutazione è stata redatta sulla base delle superfici assentite. A fronte dei Costi di Ripristino, il Valore Attuale del Bene è pari ad **€ 559.000,00**.

4 RISTORANTE SUBALTERNO 19

TABELLA DEI DATI			
Prezzo caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale PRZ (euro)	175.000,00	110.000,00	
Data DAT (mesi)	0	0	0
Superficie SUP (mq)	150,00	95,00	290,00
Servizio SER (mq)	0,00	0,00	145,00
Terrazzo TER (mq)	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	110,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
Sottotetto SOT (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Bagni BAG (n)	1	1	2
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	1	1	1
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	0	1	1
Stato manut est. STMe (n)	3	3	3
Stato manut int. STMi (n)	4	4	4
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0	0
Vista PAN (0-1)	0	0	0

Indici Mercantili	
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,000
p(SER)/p(SUP)	0,800
p(TER)/p(SUP)	0,050
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SOTT)/p(SUP)	0,000
p(LIV)/PRZ	0,020
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	6.000,000
Costo intervento manut int. (euro)	58.000,000

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	1.157,89	1.157,89
p(SER) (euro/mq)	926,32	926,32
p(TERR)/p(SUP) (euro/mq)	57,89	57,89
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	578,95	578,95
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	578,95	578,95
p(SOTT)/p(SUP) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SUE) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SER) (euro)	0,00	0,00
p(RIA) (euro)	0,00	0,00
p(RIC) (euro)	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	0,00	0,00
p(CON) (euro)	0,00	0,00
p(IMP) (euro)	0,00	0,00
p(LIV) (euro)	3.500,00	2.200,00
p(STMe) (euro)	6.000,00	6.000,00
p(STMi) (euro)	58.000,00	58.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	175.000,00	110.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	162.105,26	225.789,47
SER (euro)	134.315,79	134.315,79
TERR (euro)	0,00	0,00
CAN (euro)	63.684,21	63.684,21
BOX (euro)	0,00	0,00
SOTT (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	3.500,00	0,00
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	538.605,26	533.789,47
PREZZI CORRETTI	538.605,26	533.789,47
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	€ 537.000,00	

5 SUPERMERCATO SUBALTERNO 21

TABELLA DEI DATI			
Prezzo caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale PRZ (euro)	175.000,00	110.000,00	
Data DAT (mesi)	0	0	0
Superficie SUP (mq)	150,00	95,00	923,00
Servizio SER (mq)	0,00	0,00	163,00
Terrazzo TER (mq)	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
Sottotetto SOT (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Bagni BAG (n)	1	1	3
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	1	1	1
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	0	1	0
Stato manut est. STMe (n)	3	3	3
Stato manut int. STMi (n)	4	4	4
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0	0
Vista PAN (0-1)	0	0	0

Indici Mercantili	
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,000
p(SER)/p(SUP)	0,800
p(TER)/p(SUP)	0,050
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SOTT)/p(SUP)	0,000
p(LIV)/PRZ	0,020
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	19.000,000
Costo intervento manut int. (euro)	185.000,000

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
Perzzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	1.157,89	1.157,89
p(SER) (euro/mq)	926,32	926,32
p(TERR)/p(SUP) (euro/mq)	57,89	57,89
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	578,95	578,95
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	578,95	578,95
p(SOTT)/p(SUP) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SUE) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SER) (euro)	0,00	0,00
p(RIA) (euro)	0,00	0,00
p(RIC) (euro)	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	0,00	0,00
p(CON) (euro)	0,00	0,00
p(IMP) (euro)	0,00	0,00
p(LIV) (euro)	3.500,00	2.156,86
p(STMe) (euro)	19.000,00	19.000,00
p(STMi) (euro)	185.000,00	185.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	175.000,00	110.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	895.052,63	958.736,84
SER (euro)	150.989,47	150.989,47
TERR (euro)	0,00	0,00
CAN (euro)	0,00	0,00
BOX (euro)	0,00	0,00
SOTT (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	0,00	-2.156,86
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	1.221.042,11	1.217.569,45
PREZZI CORRETTI	1.221.042,11	1.217.569,45
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	€ 1.220.000,00	

6 ESERCIZIO COMMERCIALE SUBALTERNO 22

TABELLA DEI DATI			
Prezzo caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale PRZ (euro)	175.000,00	110.000,00	
Data DAT (mesi)	0	0	0
Superficie SUP (mq)	150,00	95,00	288,00
Servizio SER (mq)	0,00	0,00	230,00
Terrazzo TER (mq)	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
Sottotetto SOT (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Bagni BAG (n)	1	1	1
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	1	1	1
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	0	1	0
Stato manut est. STMe (n)	3	3	3
Stato manut int. STMi (n)	4	4	4
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0	0
Vista PAN (0-1)	0	0	0

Indici Mercantili	
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,000
p(SER)/p(SUP)	0,800
p(TER)/p(SUP)	0,050
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SOTT)/p(SUP)	0,000
p(LIV)/PRZ	0,020
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	6.000,000
Costo intervento manut int. (euro)	58.000,000

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	1.157,89	1.157,89
p(SER) (euro/mq)	926,32	926,32
p(TERR)/p(SUP) (euro/mq)	57,89	57,89
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	578,95	578,95
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	578,95	578,95
p(SOTT)/p(SUP) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SUE) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SER) (euro)	0,00	0,00
p(RIA) (euro)	0,00	0,00
p(RIC) (euro)	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	0,00	0,00
p(CON) (euro)	0,00	0,00
p(IMP) (euro)	0,00	0,00
p(LIV) (euro)	3.500,00	2.156,86
p(STMe) (euro)	6.000,00	6.000,00
p(STMi) (euro)	58.000,00	58.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	175.000,00	110.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	159.789,47	223.473,68
SER (euro)	213.052,63	213.052,63
TERR (euro)	0,00	0,00
CAN (euro)	0,00	0,00
BOX (euro)	0,00	0,00
SOTT (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	0,00	-2.156,86
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	547.842,11	544.369,45
PREZZI CORRETTI	547.842,11	544.369,45
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	€ 547.000,00	

7 BRASSERIE SUBALTERNO 23

TABELLA DEI DATI			
Prezzo caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale PRZ (euro)	175.000,00	110.000,00	
Data DAT (mesi)	0	0	0
Superficie SUP (mq)	150,00	95,00	64,00
Servizio SER (mq)	0,00	0,00	58,00
Terrazzo TER (mq)	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
Sottotetto SOT (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Bagni BAG (n)	1	1	2
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	1	1	1
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	0	1	0
Stato manut est. STMe (n)	3	3	3
Stato manut int. STMi (n)	4	4	4
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0	0
Vista PAN (0-1)	0	0	0

Indici Mercantili	
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,000
p(SER)/p(SUP)	0,800
p(TER)/p(SUP)	0,050
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SOTT)/p(SUP)	0,000
p(LIV)/PRZ	0,020
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	1.000,000
Costo intervento manut int. (euro)	13.000,000

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
Perzzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	1.157,89	1.157,89
p(SER) (euro/mq)	926,32	926,32
p(TERR)/p(SUP) (euro/mq)	57,89	57,89
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	578,95	578,95
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	578,95	578,95
p(SOTT)/p(SUP) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SUE) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SER) (euro)	0,00	0,00
p(RIA) (euro)	0,00	0,00
p(RIC) (euro)	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	0,00	0,00
p(CON) (euro)	0,00	0,00
p(IMP) (euro)	0,00	0,00
p(LIV) (euro)	3.500,00	2.156,86
p(STMe) (euro)	1.000,00	1.000,00
p(STMi) (euro)	13.000,00	13.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	175.000,00	110.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	-99.578,95	-35.894,74
SER (euro)	53.726,32	53.726,32
TERR (euro)	0,00	0,00
CAN (euro)	0,00	0,00
BOX (euro)	0,00	0,00
SOTT (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	0,00	-2.156,86
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	129.147,37	125.674,72
PREZZI CORRETTI	129.147,37	125.674,72
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	€ 128.000,00	

Si riassumono di seguito i valori stimati:

1	LASTRICO SOLARE SUBALTERNO 13	€ 52.000
2	PALESTRA SUBALTERNO 17	€ 988.000
3	UNITÀ COMMERCIALE SUBALTERNO 18	€ 559.000
4	RISTORANTE SUBALTERNO 19	€ 537.000
5	SUPERMERCATO SUBALTERNO 21	€ 1.220.000
6	ESERCIZIO COMMERCIALE SUBALTERNO 22	€ 547.000
7	BRASSERIE SUBALTERNO 23	€ 128.000

VALORE STIMATO**€ 4.031.000,00**

Il Valore di Mercato è riferito a settembre 2021.

AII.B.1.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

AII.B.1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO

AII.B.1.3 VISURE CONSERVATORIA

B.2 - Immobile uso produttivo, CESENA (FC) VIA PITAGORA

B.2.1 IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI

In data 16 settembre 2021 ho effettuato un sopralluogo per accertare lo stato dei luoghi e la consistenza dell'unità immobiliare.

Le operazioni peritali sono avvenute regolarmente e posso, qui di seguito, brevemente riassumerle:

- verifica delle condizioni di manutenzione, del grado di finitura e di conservazione;
- riprese fotografiche interne ed esterne;
- confronto diretto tra le planimetrie e la situazione di fatto con rilievi a campione;

Piena proprietà sull'intero relativamente a immobile ad uso produttivo ubicato nel, Comune di Cesena, in via Pitagora.

L'immobile si trova nella zona sud-est del Comune, all'interna della zona artigianale Case Castagnoli, con un posizionamento di discreto interesse in quanto posta nelle immediate vicinanze della via Emilia e dello svincolo della Secante.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare avviene direttamente nella corte attraverso due accessi carrai.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile pur non essendo possibile verificare l'esatto posizionamento dei confini senza un adeguato rilievo strumentale.

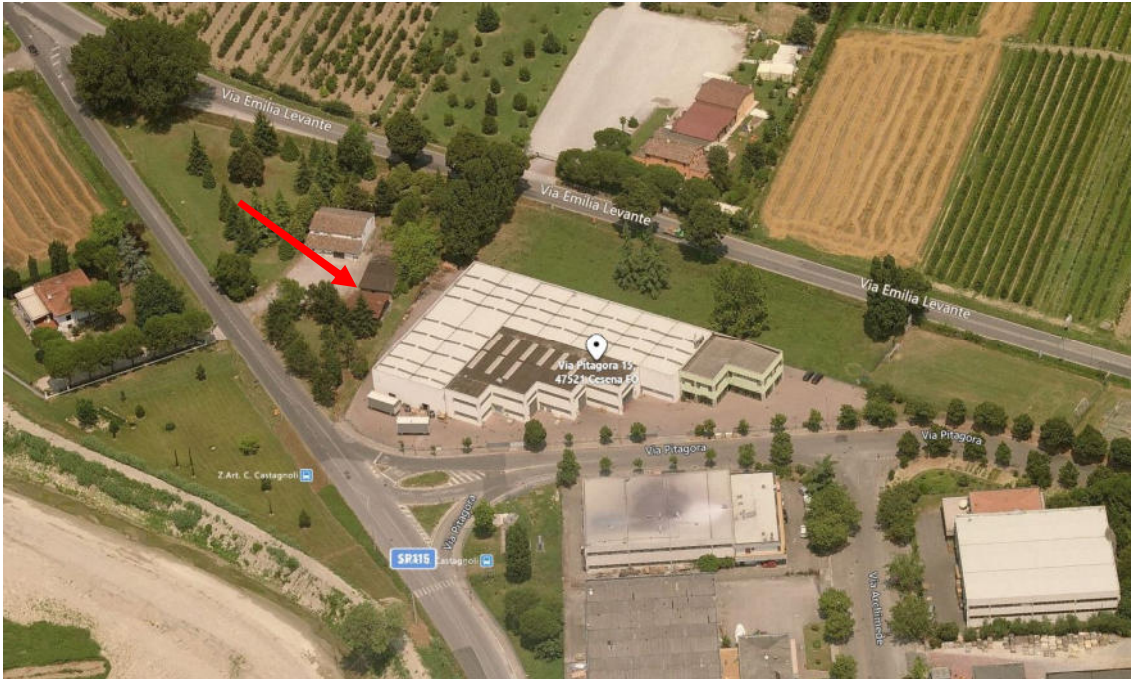
Inquadramento generale



Inquadramento di dettaglio



Vista aerea



Vista aerea

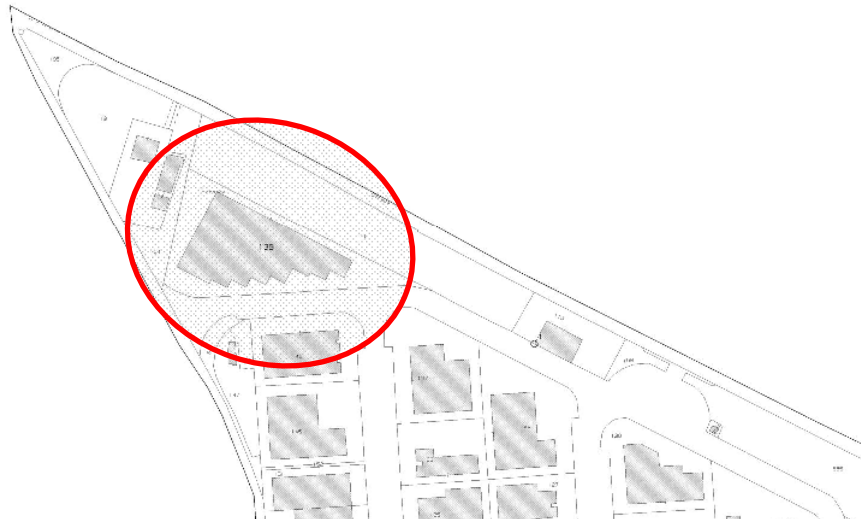


L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, con i seguenti dati censuari:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	173	138				D/7				Euro 21.156,00

Il sedime di terreno su cui sorge il complesso condominiale risulta distinto al Catasto Terreni del Comune medesimo, al Foglio 173 particella 138, Ente Urbano di mq.5831.

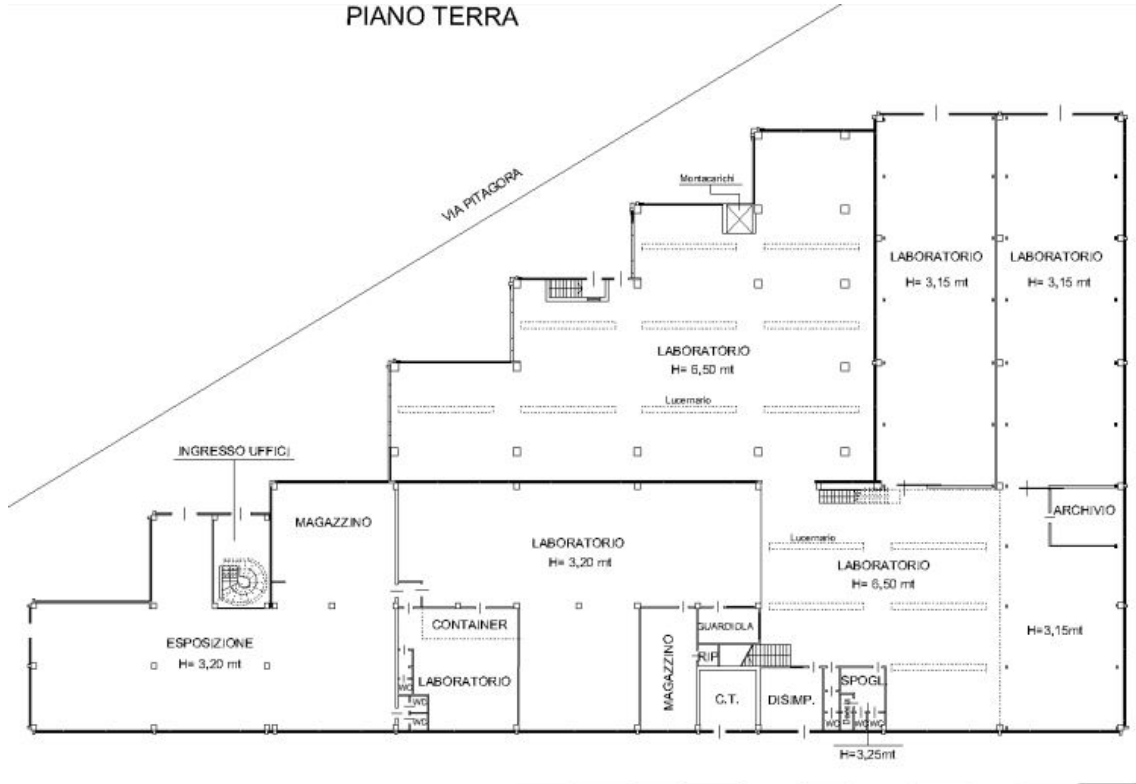
Estratto del foglio di mappa catastale



L'unità immobiliare confina lungo il lato nord ed est con il mappale 111, a sud con via Pitagora mentre ad ovest con il mappale 104.

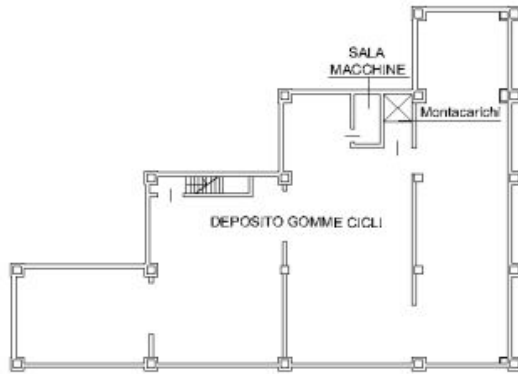
Estratto della planimetria catastale

PIANO TERRA

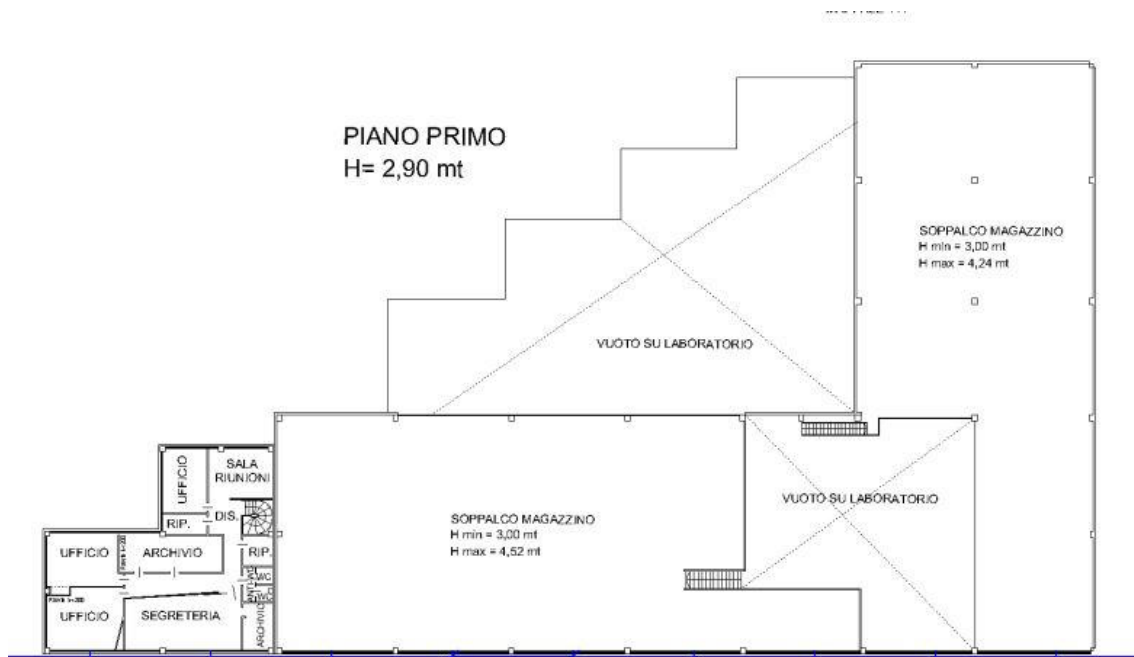


PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

H= 2,91 mt



Estratto della planimetria catastale



Con riferimento allo stato dei luoghi riscontrato al sopralluogo e alla vigente normativa è possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare.

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti:

Estratto di mappa, Planimetria catastale, Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni.

[\(ALL.B.2.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE\)](#)

B.2.2 DESCRIZIONE

Piena proprietà sull'intero relativamente a immobile ad uso produttivo ubicato nel Comune di Cesena, in via Pitagora.

L'immobile si trova nella zona sud-est del Comune, all'interna della zona artigianale Case Castagnoli, con un posizionamento di discreto interesse in quanto posta nelle immediate vicinanze della via Emilia e dello svincolo della Secante.

L'edificio è posizionato su un lotto di terreno dalla forma triangolare e risulta suddiviso in due parti: dalla porta identificata con il numero civico 15 si accede ad un ingresso nel quale è posizionato un vano scala che porta al piano primo adibito ad uso uffici mentre dalla porta posta a fianco e identificata



con il numero civico 19 si accede alla sala esposizione collegata successivamente a tutti i vani produttivi ad uso laboratorio e servizi.

L'immobile risulta realizzato all'inizio degli anni '80 e successivamente ampliato nell'anno 2000, è caratterizzato da una struttura in cemento armato prefabbricato con pannelli di tamponamento nel medesimo materiale.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare avviene direttamente nella corte, attraverso due accessi carrai.

Si accede successivamente al piazzale privato, attualmente in stato di abbandono così come del resto tutta la struttura, completamente pavimentato nei percorsi e recintato sul lato esterno.

Dal piazzale esterno, tramite una vetrina con annessa porta scorrevole identificata con



il numero civico 15, si accede vano scala che porta al piano primo adibito ad uso uffici.

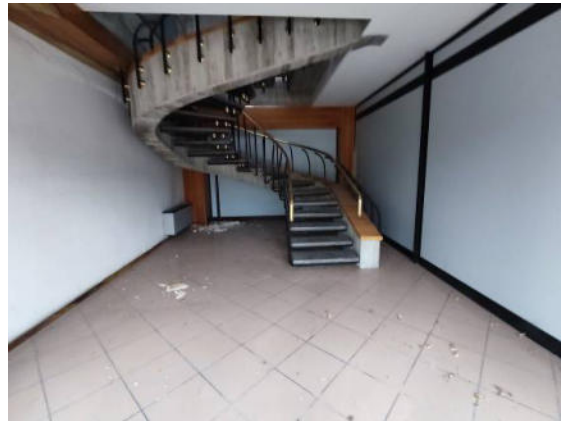
Dal disimpegno posto in posizione centrale è possibile accedere a tutti i vani presenti nel piano, quali sala riunioni, un locale segreteria, tre vani ufficio oltre a archivi, ripostigli e servizi igienici.

Le finiture sono costituite da pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico di formato e colore classico.

Nei servizi igienici sono presenti sanitari in materiale ceramico del tipo "a pavimento".

Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, gli infissi interni di collegamento tra i vani sono costituiti da porte in legno verniciate, mentre gli infissi esterni sono costituiti da finestre a nastro in alluminio di colore nero.

Nell'unità sono presenti impianti costituiti da trattamento aria, elettrico, idro-sanitario e telefonico.





L'inutilizzo degli spazi e, di conseguenza, la mancata manutenzione ha causato infiltrazioni dal solaio di copertura visibili nella controsoffittatura in alcune porzioni macchiata ed in altre addirittura crollata.

Attraverso la porta scorrevole identificata con il numero civico 19 si accede invece alla sala esposizione, caratterizzata da ampie vetrine prospicienti i lati nord ed est, con annesso magazzino. Tramite un piccolo disimpegno si accede successivamente ai locali di produzione estesi lungo tutto il piano terra:



sono presenti vari locali ad uso laboratorio in parte a tutta altezza ed in parte soppalcati con annessi locali magazzino, spogliatoi e servizi igienici.

Sono presenti pavimentazioni in materiale cementizio, mentre l'illuminazione dei locali avviene attraverso finestre a nastro in alluminio e lucernai posti nella copertura. Risultano altresì presenti portoni per un collegamento diretto al piazzale esterno. Salendo le due scale poste in posizione



centrale si può accedere nei due soppalchi ad uso magazzino.

L'accesso al piano interrato avviene invece esclusivamente da una scala posta nel laboratorio prospiciente via Pitagora: in esso sono presenti quattro vani ad uso deposito con annesso vano montacarichi collegato al piano superiore.



L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione sufficiente ma l'attuale condizione di inutilizzo sta compromettendo la fruibilità degli spazi.

E' stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.

(ALL.B.2.2 RILIEVO FOTOGRAFICO)

B.2.3 TITOLARITA' E STATO OCCUPAZIONALE

TITOLARITA'

I beni risultano in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

-

L'immobile è pervenuto all'attuale intestazione con i seguenti titoli di provenienza:

- Atto di Compravendita del 01/10/2020 Repertorio 7248 ai rogiti del Notaio MOTTOLA LUCANO FEDERICO in Milano.

I riferimenti dell'atto di provenienza sono stati desunti dalla visura storica catastale.

STATO OCCUPAZIONALE

Al sopralluogo l'immobile risultava libero.

B.2.4 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

REGOLARITA' EDILIZIA

La verifica della regolarità edilizia è stata effettuata presentando apposita istanza agli uffici preposti del Comune di Cesena.

Gli stessi, in seguito, hanno fornito copia della documentazione da cui è possibile dedurre che la porzione immobiliare in oggetto risulta parte integrante di fabbricato la cui costruzione è stata eseguita in virtù dei seguenti titoli/procedimenti abilitativi:

- Concessione edilizia n.685 del 13/09/1978 per la costruzione di edificio artigianale;
- Concessione Edilizia del 21/04/1982 per opere di variante;
- Concessione Edilizia del 18/01/1991 per opere di variante;
- Concessione Edilizia del 13/03/1992 per opere di variante e ampliamento;
- Concessione Edilizia del 01/06/1992 per opere di variante e ampliamento alla C.E. originaria;
- Concessione Edilizia n.278 del 23/06/2000 per opere di completamento lavori;
- Richiesta di agibilità prot.47953 del 27/11/2001;
- Richiesta integrazioni notificato dal Comune di Cesena n.10085 del 25/09/2006;
- Cila in sanatoria per difformità interne n.45/2019

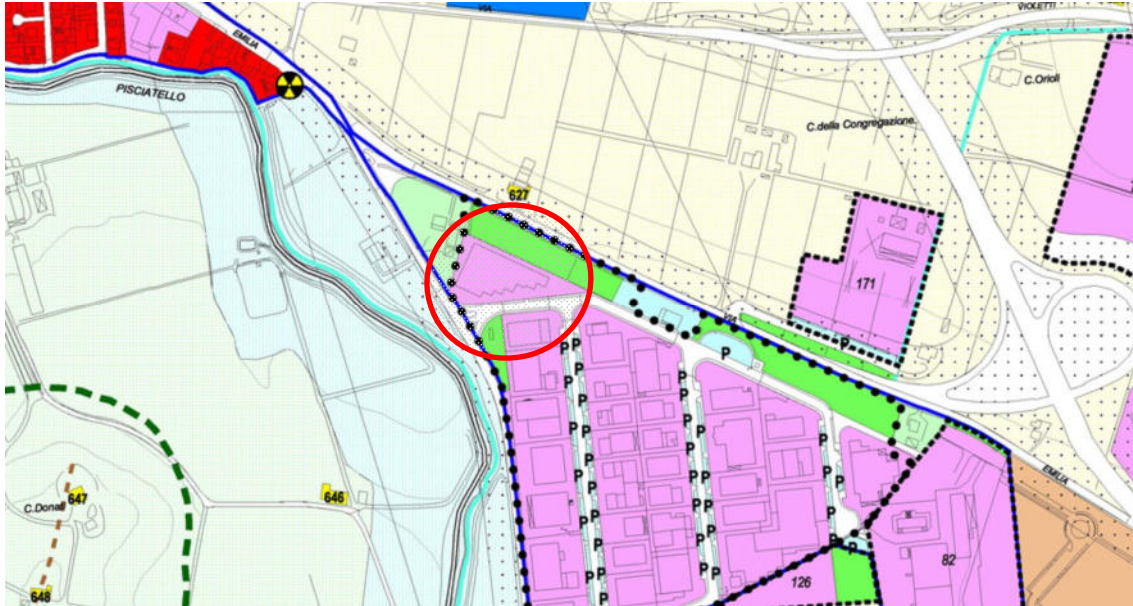
(ALL.B.2.3 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA)

Stante quanto sopra, dal sopralluogo eseguito non è possibile attestare la conformità dell'immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico in quanto non risultano essere mai state inviate le richieste di integrazione all'istanza di agibilità presentata.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene immobile oggetto di perizia risulta classificato nello Strumento Urbanistico del Comune di Cesena, come segue:

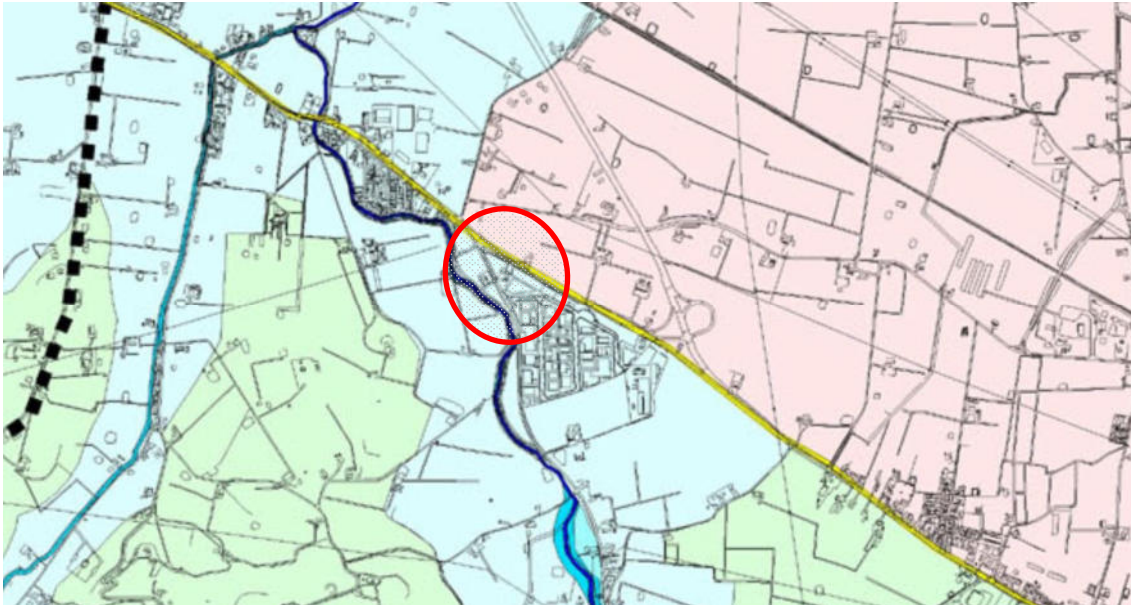
Estratto della tavola dei sistemi PS 2.1.15



CITTA' STORICA	<ul style="list-style-type: none"> Città Storica (art. 31) 	
CITTA' CONSOLIDATA	<ul style="list-style-type: none"> Tessuto dell'espansione anni '60 - '70 (art. 34) Tessuto di prima espansione di valore ambientale (art. 35) Tessuto del quartiere INA CASA (art. 36) Tessuto di impianto unitario (art. 37) Prevalentemente residenziale prevalentemente produttivo Ville e giardini (art. 38) Edifici nel verde (art. 38 bis) Tessuto polifunzionale (art. 39) Tessuto polifunzionale a prevalenza commerciale (art. 40) Permesso di costruire con prescrizioni (art. 27) Perimetro del Territorio Urbanizzato 	<ul style="list-style-type: none"> Centro Commerciale Grande struttura Non Alimentare Medio Grande struttura Alimentare Medio Grande struttura Non Alimentare
CITTA' DA TRASFORMARE	<ul style="list-style-type: none"> Aree di trasformazione (art. 42) <ul style="list-style-type: none"> residenziale produttivo AT1 Inteme ai tessuti urbani (art. 43) AT2 di riqualificazione urbana (art. 44) AT3 di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale (art. 45) AT4a di cintura a destinazione polifunzionale a prevalenza commerciale (art. 46 bis) AT4b Area soggetta ad Accordo di Programma (art. 53 e 53ter) Piano Urbanistico Attivato (PUA) vigente (art. 51.01) Progresso PRG'85 (art. 51.02) 	<ul style="list-style-type: none"> ATS di connessione dei margini urbani (art. 47) ATA6 di valorizzazione paesaggistica-ambientale (art. 48) ATA7 di riqualificazione paesaggistica-ambientale (art. 49) Area normale dall'Accordo di Programma PUA di Iniziativa Pubblica in variante al PRG (art.3, LR 46/1988) Piano Urbanistico Attivato previsione uso U4/3 (art.3, LR 46/1988) Area sottoposte ad accordi con i privati (art. 53bis) Area rottamai (art. 51.01) Area da attuare con PUA Lotto disciplinato dall'art. 51.04 bis NSA
CITTA' DA RIQUALIFICARE	<ul style="list-style-type: none"> Ambiti di riqualificazione urbana (art. 53) Ambiti da sottoporre ai programmi (art. 53) Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana (art. 54) Ambiti per forestare aziendali (art. 54 ter) Piani di recupero (art. 33.09) 	

SISTEMA DEI SERVIZI E DELLA QUALITA' AMBIENTALE	<ul style="list-style-type: none"> Servizi di interesse sovramunicipale (art. 55) Servizi di quartiere (art. 56) Verde pubblico, territoriale e di quartiere (art. 55 e 56) Parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico (art. 56) Parcheggi privati specializzati (art. 56) Infrastrutture ferroviarie (art. 57) Infrastrutture per la viabilità (art. 58) Impianti per la distribuzione dei carburante (art. 58) Servizi per la mobilità (art. 59) Attrezzature sportive e ricreative private (art. 60) Servizi privati (art. 61) 	<ul style="list-style-type: none"> Mobilità ciclo-pedonale in corso di realizzazione
TERRITORIO RURALE	<ul style="list-style-type: none"> Ambito della pianura centuriata (art. 66) Ambito della pianura bonificata (art. 67) Ambito della collina di valore ambientale (art. 68) Ambito della collina (art. 69) Ambito di tutela fluviale (art. 70) Zone agricole con funzione di parco didattico (art. 71.03) Attività pirotecnica (art. 76) Piano Attività Estrattive (art.82ter) Attività polifunzionale in zona rurale (art. 82bis) Aree persone dal fuoco (art.64.05) 	
TUTELA DELL'IDENTITA' CULTURALE E FISICA DEL TERRITORIO	<ul style="list-style-type: none"> Vincoli territoriali sovraordinati e comunali Sistema forestale e boschivo (art.10 PTCP - art. 72 NSA) Zone ed elementi di interesse storico-archeologico del territorio (art. 73) Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità (art.26 PTCP-art. 74NSA) Frane di frana su zone a verde Frana di Bonello (art. 84) Sito di Interesse Comunitario SIC (art. 71.00) Area di riequilibrio ecologico (art. 71.01) Area di tutela panoramica e paesaggistica (art. 71.02) Zone di crinale e di fondovalle (art. 20 b PTCP - art. 75 NSA) Edifici di interesse storico-tipologico (allegato A6 - A7) Fasce di rispetto per strade, ferrovie, depositi, elettrodotti, acquedotti, cimiteri, pozzi di captazione, CER (art. 19, 55, 57, 58 NSA e 2.15.5 allegato A1) Fasce di rispetto per elettrodotti da internere Fasce di rispetto per elettrodotti DPCM 08/07/2003 (art. 19.01 NSA) Limite collinare (art. 9 PTCP) 	<ul style="list-style-type: none"> Idrografia principale di superficie Idrografia di progetto Fossi e scoli della centuriazione soggetti a tutela (art. 66) Fossi e scoli della centuriazione da traslare (art. 66) Rete secondaria del CER (art. 19.02) Aree per interventi di sicurezza idraulica (art. 19.02) Nuovi collettori fognari (art. 19.09) Personi collinari (PG12) Elettrodotti Rete Gas Italia Siti da bonificare (art.19.11) Aziende RIR e aree di danno (art. 19 bis) Pozzi di captazione Limite rispetto pozzi e cimiteri Zone di tutela della struttura centuriata (art.21b PTCP)

Estratto della Tavola di Azzonamento Paesistico PS 5.2



LEGENDA

LAGHI, CORSI D'ACQUA E ACQUE SOTTERANEE

- art. 2.5.2a All. A1 Fasce d'espansione inondabili (art. 17.2.a PTCP)
- art. 2.5.2b All. A1 Zone ricomprese nel limite morfologico (art. 17.2.b PTCP)
- art. 2.5.2c All. A1 Zone di tutela del paesaggio fluviale (art. 17.2.c PTCP)
- art. 2.6 All. A1 Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 18 PTCP)

ZONE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI

- art. 3.3.2a All. A1 Aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei (art. 28.2 PTCP)
- art. 3.3.2b All. A1 Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche (art. 28.2 PTCP)

ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

- art. 2.7 All. A1 Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 19 PTCP)

ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E TESTIMONIALE

- art. 2.15 All. A1 Viabilità panoramica (art. 24b PTCP)

SPECIFICHE MODALITA' DI GESTIONE E VALORIZZAZIONE

- art. 4.1 All. A1 Riserve e aree naturali protette (art. 30 PTCP)
- art.4.2 All. A1 Progetti di tutela, recupero e valorizzazione (art. 32 PTCP)

B.2.5 STIMA

La presente relazione ha come scopo la determinazione del più probabile valore di mercato che l'immobile può avere alla data della stima.

Gli International Valuation Standards definiscono il valore di mercato come *“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Per poter giungere alla stima del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento del confronto di mercato (Market Comparison Approach – M. C. A.) così come contemplato negli stessi International Valuation Standards. Tale metodo consiste nella comparazione tra il bene oggetto di stima (subject) e un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente, di prezzo noto e ricadenti nel medesimo segmento di mercato.

L'applicazione del metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche sia dell'oggetto di stima che dei comparabili utilizzati prevedendo aggiustamenti ai prezzi di mercato rilevati.

Le principali fasi del M. C. A. sono le seguenti:

- 1 Analisi del segmento di mercato e del dato immobiliare dell'oggetto di stima (Subject);
- 2 Indagine di mercato per la rilevazione delle caratteristiche e dei prezzi relativi ai Comparabili;
- 3 Stima del valore mediante la compilazione delle tabelle dei dati, dei prezzi marginali; di valutazione e la relativa sintesi conclusiva.

1.1 SEGMENTO DI MERCATO

Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare dell'analisi del mercato immobiliare e viene definito da parametri che sono misurati e tradotti in una serie di indicatori economico-estimativi.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO SUBJECT

LOCALIZZAZIONE					
Comune	Cesena	Provincia	FC	Cap	
Zona	Artigianale	Quartiere	-	Foglio di mappa	173
TIPO DI CONTRATTO		compravendita			
LIVELLO DEGLI SCAMBI		medio			
DESTINAZIONE	Destinazione attuale	Artigianale			
	Destinazione alternativa	Artigianale			
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	1° Livello	fabbricato			
	2° Livello	singolo			
	Tipo costruzione	usato			
TIPOLOGIA EDILIZIA	Tipologia edilizia	capannone			
	Tipologia costruttiva	cemento prefabbricato			
DIMENSIONE		grande			
FORMA DI MERCATO		concorrenza monopolistica			
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	società			
	Venditori	società			
	Motivo dell'acquisto	attività lavorativa			
	Intermediario	Agenzia immobiliare			
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)				
	Filtering	assente			
	Fase del ciclo immobiliare	recessione			
INDICI DI MERCATO					
Rapporto complementare area/immobile		-			
Prezzo medio terreno		-			
Saggio var. del livello di piano negli edifici multipiano		0			
Saggio annuale di var. dei prezzi degli immobili		0			
PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI					
Presenza di strutture scolastiche		NO			
Servita dai mezzi pubblici		SI			
Presenza di strutture ricreative		SI			
Presenza di attività commerciali		SI			
Presenza di strutture sportive		-			
Prossimità a strade di grande comunicazione		SI			
Presenza di strutture amministrative		NO			

1.2 DATO IMMOBILIARE

1.2.1 INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI

L'individuazione delle superfici e la loro successiva misurazione è stata eseguita utilizzando come elaborato grafico le planimetrie catastali verificate nelle consistenze attraverso misure a campione dell'immobile.

La misurazione di tali superfici è avvenuta adottando come criterio la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) che è definita come l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento e include lo spessore dei muri perimetrali liberi e $\frac{1}{2}$ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici.

La superficie commerciale è quindi una misura fittizia che comprende la Superficie Principale e le Superfici Secondarie che entrano nel calcolo in ragione di Rapporti Mercantili noti agli operatori del Mercato.

SUPERFICIE PRINCIPALE (MQ)	2555
-----------------------------------	-------------

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Quota propr.	Sup. Comm.mq
Uffici	300	1,20		360,00
Esposizione	330	1,20		396,00
Depositi-servizi	2170	0,50		1085,00
Corte	2910	0,10		291,10

SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	4687,10
------------------------------------	----------------

1.2.2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE**CARATTERISTICHE QUANTITATIVE**

Anno di costruzione	1982
Livello di piano	0
N. totale dei piani	3
N. dei vani	-
N. dei servizi igienici	-

STATO DI MANUTENZIONE

Edificio 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	SUFFICIENTE
Immobile 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	SUFFICIENTE

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Inquinamento atmosferico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento acustico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento elettromagnetico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Prospicienza dell'edificio 1 scarso, 2 normale, 3 buono	BUONO
Prospicienza dell'immobile 1 scarso, 2 normale, 3 buono	BUONO
Esposizione 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	NORMALE
Panoramicità 1 normale, 2 semipanoramico, 3 panoramico	NORMALE
Luminosità 1 scarso, 2 normale, 3 discreto, 4 buono	BUONA
Funzionalità (presente 1 / assente 0)	PRESENTE
Qualità finiture 1 scadente, 2 normale, 3 buona, 4 ottima	NORMALE

2 INDAGINE DI MERCATO COMPARABILI

Per l'applicazione del Market Comparison Approach - M. C. A. - è stata svolta un'indagine di mercato tesa a ricercare un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente e di prezzo o di redditi noti e ricadenti nel medesimo segmento di mercato del subject, i cui risultati sono esposti nelle seguenti schede e che saranno utilizzati nei capitoli successivi per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO COMPARABILI

INDICATORE ECONOMICO - ESTIMATIVO		COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Indirizzo/quartiere		Pievesestina	Macerone	
Zona		artigianale	artigianale	
Tipologia di Rilevamento		agenzia	agenzia	
Prezzo rilevato		700.000	650.000	
Prezzo adottato		595.000	550.000	
TIPO DI CONTRATTO		compravendita	compravendita	
LIVELLO DEGLI SCAMBI		medio	medio	
DESTINAZIONE		Artigianale	Artigianale	
TIPOLOGIA EDILIZIA		Fabbricato	Fabbricato	
TIPOLOGIA IMMOBILIARE		Capannone	Capannone	
TIPO COSTRUZIONE		usato	usato	
DIMENSIONE		media	media	
FORMA DI MERCATO		conc. monopolistica	conc. monopolistica	
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	Società	Società	
	Venditori	Società	Società	
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)	450,00	450,00	
	Filtering	assente	assente	

SCHEDA DATO IMMOBILIARE COMPARABILI

CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Prezzo di mercato (€)	595.000	550.000	
Data (mesi)	0	0	
Superficie Principale	1300	1250	
Sup. Sec. Balconi (mq)	0	0	
Sup. Sec. Cantina (mq)	0	0	
Sup. Sec. Garage (mq)	0	0	
Sup. Sec. Soffitta	0	0	
Sup. Sec. Soffitta h.< 1,50 mt.	0	0	
Sup. Esterna (mq)	0	0	
Servizi Igienici (n.)	1	1	
Stato di Manutenzione Edificio (nomenclatore) 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	3	3	
Stato di Manutenzione Immobile (nomenclatore) 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	3	3	
Livello di piano (n.)	0	0	

3 STIMA DEL VALORE

TABELLA DEI DATI

TABELLA DEI DATI			
Prezzo caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale PRZ (euro)	595.000,00	550.000,00	
Data DAT (mesi)	0	0	0
Superficie SUP (mq)	1.300,00	1.250,00	2.555,00
Ufficio UFF (mq)	0,00	0,00	300,00
Esposizione ESP (mq)	0,00	0,00	330,00
Deposito DEP (mq)	0,00	0,00	2.170,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
Sottotetto SOT (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	2.910,00
Bagni BAG (n)	1	1	1
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	1	1	1
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	0	0	0
Stato manut est. STMe (n)	3	3	3
Stato manut int. STMi (n)	3	3	3
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0	0
Vista PAN (0-1)	0	0	0

TABELLA DEI SAGGI E DEI RAPPORTI

Indici Mercantili	
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,000
p(UFF)/p(SUP)	1,200
p(ESP)/p(SUP)	1,200
p(DEP)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SOTT)/p(SUP)	0,000
p(LIV)/PRZ	0,020
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	50,000
Costo intervento manut est. (euro)	25.000,000
Costo intervento manut int. (euro)	250.000,000

La tabella dei prezzi marginali riporta la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica.

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	440,00	440,00
p(UFF) (euro/mq)	528,00	528,00
p(ESP)/p(SUP) (euro/mq)	528,00	528,00
p(DEP)/p(SUP) (euro/mq)	220,00	220,00
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	220,00	220,00
p(SOTT)/p(SUP) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SUE) (euro/mq)	50,00	50,00
p(SER) (euro)	0,00	0,00
p(RIA) (euro)	0,00	0,00
p(RIC) (euro)	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	0,00	0,00
p(CON) (euro)	0,00	0,00
p(IMP) (euro)	0,00	0,00
p(LIV) (euro)	11.900,00	11.000,00
p(STMe) (euro)	25.000,00	25.000,00
p(STMi) (euro)	250.000,00	250.000,00

La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto indicando l'aggiustamento da apportare al prezzo dell'immobile di confronto per poter giungere al calcolo del prezzo corretto.

TABELLA DI VALUTAZIONE

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	595.000,00	550.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	552.200,00	574.200,00
UFF (euro)	158.400,00	158.400,00
ESP (euro)	174.240,00	174.240,00
DEP (euro)	477.400,00	477.400,00
BOX (euro)	0,00	0,00
SOTT (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	145.500,00	145.500,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	0,00	0,00
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	2.102.740,00	2.079.740,00

PREZZI CORRETTI	2.102.740,00	2.079.740,00
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	€ 2.092.000,00	

ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITANTI LA STIMA

In via cautelativa si ritiene corretto detrarre dall'importo stimato i costi necessari alla regolarizzazione edilizia dell'immobile quantificabili, a titolo indicativo e forfettario, in € 10.000,00. La valutazione è stata redatta sulla base delle superfici assentite. A fronte dei costi descritti, il Valore Attuale del Bene è pari ad **€ 2.082.000,00**.

Il Valore di Mercato è riferito a settembre 2021.

AII.B.2.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

AII.B.2.2 RILIEVO FOTOGRAFICO

AII.B.2.3 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

COMPENDIO C

C.1 - Immobile uso abitativo CESENA (FC) VIA MONTEFIORE

C.1.1 IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI

In data 26 luglio e 4 agosto 2021 ho effettuato due sopralluoghi per accertare lo stato dei luoghi e la consistenza dell'unità immobiliare.

Le operazioni peritali sono avvenute regolarmente e posso, qui di seguito, brevemente riassumerle:

- verifica delle condizioni di manutenzione, del grado di finitura e di conservazione;
- riprese fotografiche interne ed esterne;
- confronto diretto tra le planimetrie e la situazione di fatto con rilievi a campione;

Piena proprietà sull'intero relativamente a fabbricato bifamiliare e garage ubicato nel Comune di Cesena, in via Montefiore civico n.894.

L'immobile si trova nel quartiere Sant'Egidio in una posizione semicentrale con ottima presenza di servizi.

L'accesso dalla pubblica via avviene direttamente da via Montefiore attraverso la corte censita con il mappale 212.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile pur non essendo possibile verificare l'esatto posizionamento dei confini senza un adeguato rilievo strumentale.

Inquadramento generale



Inquadramento di dettaglio



Vista aerea



Vista aerea



L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, con i seguenti dati censuari:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	99	187	1			A/3	2	6,5 vani	Totale: 108 m ² Totale escluse aree scoperte**: 106 m ²	Euro 469,98
		1017	1							
	99	187	2			A/3	2	6 vani	Totale: 132 m ² Totale escluse aree scoperte**: 130 m ²	Euro 433,82
	99	1017	2			C/6	2	9 m ²	Totale: 9 m ²	Euro 39,97

Costituisce altresì corte coperta e scoperta pertinenziale l'area distinta al Catasto Terreni del Comune medesimo, con i seguenti dati censuari:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
							Dominicale	Agrario
99	187		-	FU D ACCERT	01 05			
99	210		-	FU D ACCERT	01 79			
99	211		-	FU D ACCERT	01 63			
99	212		-	FU D ACCERT	00 53			


Estratto del foglio di mappa catastale



Estratto della planimetria catastale

Data presentazione: 29/09/1969 - Data: 05/05/2021 - n. T183356 - Richiedente: MNGSFN79M06C573W

MODULARIO
F. Cat. 2 F. 218



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

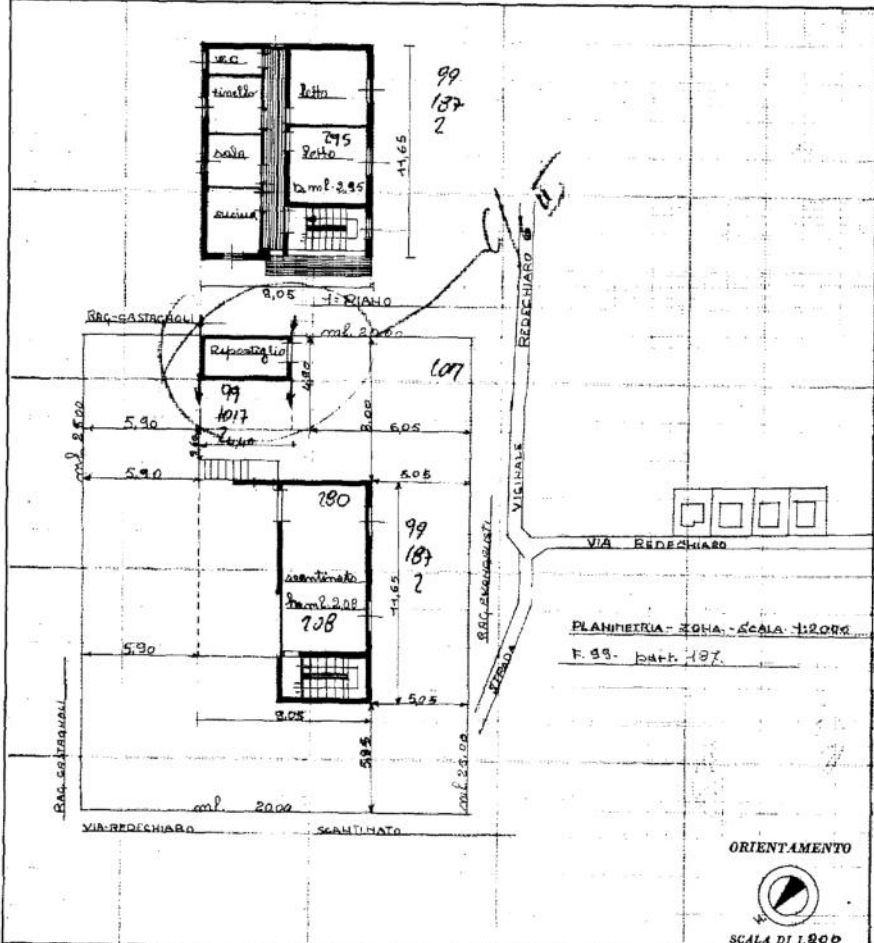
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

3/1 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1949, N. 655)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CESENA Via REDICHIARO
 Ditta CHIARINI DOMENICO nato a Sogliano - Ul. Rubicone - il-11-3-1917
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FORLÌ



PLANIMETRIA - FONDA - SCALA 1:200
F. 99 - Part. 187

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1.200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 28 SET 1969

PROT. N° 4023

99
187-107
2

Compilata dal Geometra
Pieri Mario
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Forlì

DATA 26-9-1969

Firma: Pieri Mario

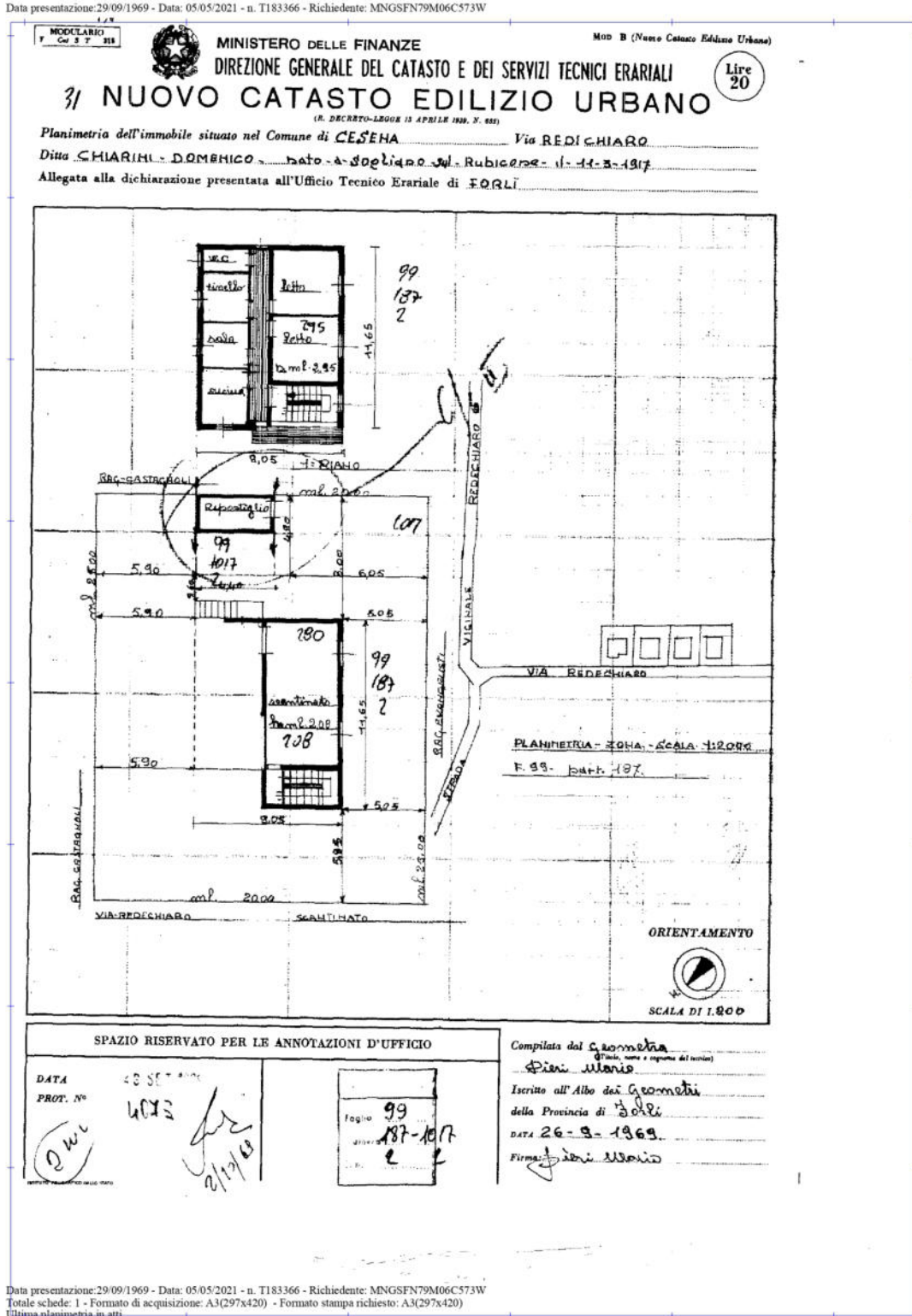
Data presentazione: 29/09/1969 - Data: 05/05/2021 - n. T183356 - Richiedente: MNGSFN79M06C573W
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
 Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 05/05/2021 - Comune di CESENA (C573) - < Foglio: 99 - Particella: 187 - Subalterno: 2 - VIA REDICHIARO piano: 3/1-1

Conc. Prev. N.R.G.18/2020 - Pagina 193 di 295

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLÌ (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Estratto della planimetria catastale



L'unità immobiliare confina lungo i lati nord a nord con il mappale 186, a est con il mappale 304, a sud con il mappale 188 e lungo il lato ovest con via Montefiore.

Con riferimento allo stato dei luoghi riscontrato al sopralluogo e alla vigente normativa non è possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare.

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti:

Estratto di mappa, Planimetria catastale, Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni.

(ALL.C.1.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE)

C.1.2 DESCRIZIONE

Piena proprietà sull'intero relativamente a fabbricato bifamiliare e garage ubicato nel Comune di Cesena, in via Montefiore civico n.894.

L'immobile si trova nel quartiere Sant'Egidio in una posizione semicentrale a prevalente destinazione residenziale e con ottima presenza di servizi.



L'edificio è posizionato su un lotto di terreno dalla forma rettangolare e, nella recinzione posta a confine con via Montefiore, possiede un accesso pedonale posto in posizione centrale oltre a due accessi carrai ai lati.

L'immobile, edificato nell'anno 1958 e successivamente ampliato e sopraelevato nell'anno 1964, si sviluppa su due livelli fuori terra nei quali sono localizzati i due appartamenti oltre ad un piano scantinato adibito a servizi. La struttura portante orizzontale ed in elevazione dell'edificio risulta essere in muratura con facciate intonacate e tinteggiate di colore chiaro sia sul lato interno che in quello esterno,

L'accesso dalla pubblica via avviene direttamente da via Montefiore attraverso la corte censita con il mappale 212. Salendo qualche gradino si accede ad un piccolo disimpegno comune dal quale è possibile accedere all'appartamento sito al piano terra contraddistinto con il numero interno 2 e al vano scala che porta all'appartamento sito al piano primo contraddistinto con il numero interno 1.

Entrambi gli appartamenti presentano la medesima distribuzione planimetrica ed un identico stato manutentivo.

Le finiture sono generalmente datate e costituite da pavimentazioni in piastrelle di graniglia e rivestimenti ceramici di formato e colore classico.

Nei servizi igienici sono presenti sanitari in materiale ceramico del tipo "a pavimento".

Gli infissi interni di collegamento tra i vani sono costituiti da porte in legno, mentre quelli esterni risultano costituiti da infissi nel medesimo materiale con sistema di

oscurazione in tapparelle di pvc.

Particolari fotografici appartamento piano terra

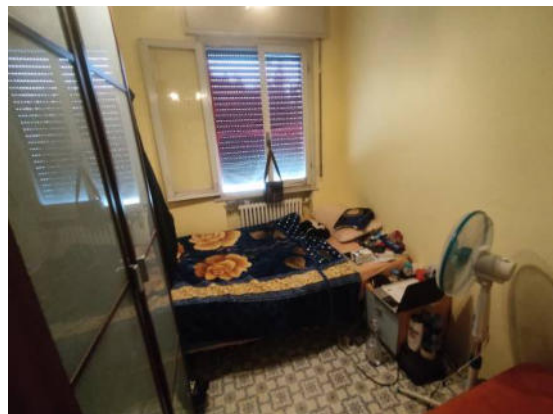


E' presente un impianto di riscaldamento di tipo autonomo costituito da caldaie murali a gas e con sistema di distribuzione del calore a radiatori.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in colore chiaro.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione mediocre in considerazione della vetustà del fabbricato e delle relative dotazioni impiantistiche e di finitura.

Particolari fotografici appartamento piano primo



Posto nel retro del lotto è presente un ulteriore fabbricato disposto esclusivamente al piano terra e adibito a ripostiglio e garage. Lo stesso presenta dimensioni planivolumetriche difformi da quanto assentito e uno stato d'uso sicuramente vetusto.

Particolari fotografici fabbricato servizi e garage



E' stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.

(ALL.C.1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO)

C.1.3 TITOLARITA' E STATO OCCUPAZIONALE

TITOLARITA'

I beni risultano in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

-

L'immobile è pervenuto all'attuale intestazione con i seguenti titoli di provenienza:

- Atto di Compravendita del 17/02/1998 Repertorio 127170 ai rogiti del Notaio ANTONIO PORFIRI in Cesena.

I riferimenti dell'atto di provenienza sono stati desunti dalla visura storica catastale.

STATO OCCUPAZIONALE

Al sopralluogo l'immobile risultava occupato.

C.1.4 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

REGOLARITA' EDILIZIA

La verifica della regolarità edilizia è stata effettuata presentando apposita istanza tramite p.e.c. agli uffici preposti del Comune di Cesena.

Gli stessi, in seguito, hanno fornito copia della documentazione da cui è possibile dedurre che la porzione immobiliare in oggetto risulta parte integrante di fabbricato la cui costruzione è stata iniziata in data anteriore all'1 settembre 1967 in virtù dei seguenti titoli/procedimenti abilitativi:

- Autorizzazione P.G.N.1901 rilasciata il 30/01/1958 per la costruzione di fabbricato;
- Dichiarazione di Abitabilità P.G.N.3299/1958 rilasciata il 24/01/1958
- Autorizzazione P.G.N.14153 rilasciata il 22/09/1964 per l'ampliamento e sopraelevazione di fabbricato ;
- Dichiarazione di Abitabilità P.G.N.6076/1965 rilasciata il 22/07/1965.

(ALL.C.1.3 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA)

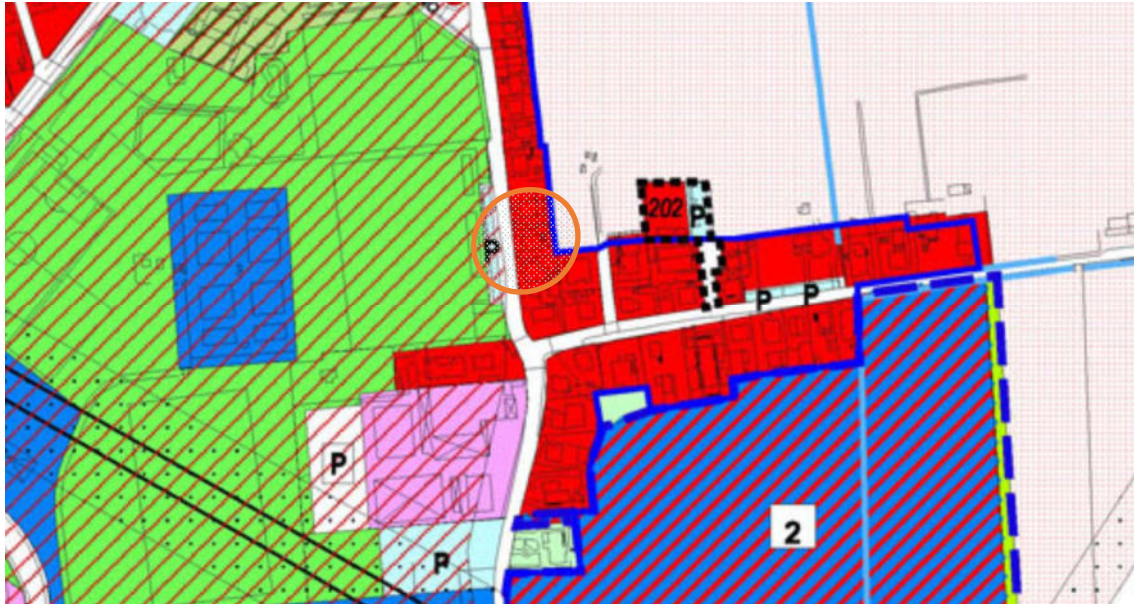
Stante quanto sopra, dal sopralluogo eseguito non è possibile attestare la conformità dell'immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico in quanto sono presenti abusi qui di seguito descritti:

- Il fabbricato ad uso servizi presenta dimensioni planivolumetriche difformi da quanto assentito;
- Una pensilina non autorizzata copre la scala esterna di accesso al piano scantinato;
- Al piano scantinato è presente un ulteriore vano, non rappresentato nelle planimetrie progettuali, posto in adiacenza alla scala interna;
- L'accesso al piano primo presenta una divisione difforme da quanto autorizzato.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene immobile oggetto di perizia risulta classificato nello Strumento Urbanistico del Comune di Cesena, come segue:

Estratto della tavola dei sistemi PS 2.1.9



CITTA' STORICA
 Città Storica (art. 31)

CITTA' CONSOLIDATA
 Tessuto dell'espansione anni '60 - '70 (art. 34)
 Tessuto di prima espansione di valore ambientale (art. 35)
 Tessuto del quartiere INA CASA (art. 36)
 Tessuto di impianto unitario (art. 37)
 Prevalentemente residenziale (art. 38) prevalentemente produttivo (art. 38 bis)
 Ville e giardini (art. 38)
 Edifici nel verde (art. 38 bis)
 Tessuto polifunzionale (art. 39)
 Tessuto polifunzionale a prevalenza commerciale (art. 40)
 Permessi di costruire con prescrizioni (art. 27)
 Perimetro del Territorio Urbanizzato

CITTA' DA TRASFORMARE
 Aree di trasformazione (art. 42) residenziale (art. 43) produttivo (art. 47)
 AT1 interne ai tessuti urbani (art. 43) ATS di connessione dei margini urbani (art. 47)
 AT2 di riqualificazione urbana (art. 44) ATB di valorizzazione paesaggistica-ambientale (art. 48)
 AT3 di cintura a destinazione residenziale (art. 45) AT7 di riqualificazione paesaggistica-ambientale (art. 48)
 AT4a di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale (art. 46)
 AT4b di cintura a destinazione polifunzionale a prevalenza commerciale (art. 46 bis)
 Aree soggette ad Accordo di Programma (art. 53 e 53ter)
 Piano Urbanistico Attivativo (PUA) vigente (art. 51.01)
 Progresso PRG/95 (art. 51.02)
 PUA di Iniziativa Pubblica in variante al PRG (art.3, LR 46/1986)
 Piano Urbanistico Attivativo previsione uso U403 (art.3, LR 46/1986)

CITTA' DA RIQUALIFICARE
 Ambiti di riqualificazione urbana (art. 53)
 Ambiti da sottoporre ai programmi (art. 53)
 Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana (art. 54)
 Ambiti per foreste aziendali (art. 54 ter)
 Piani di recupero (art. 33.09)

SISTEMA DEI SERVIZI E DELLA QUALITA' AMBIENTALE
 Servizi di interesse sovcomunale (art. 50)
 Servizi di quartiere (art. 50)
 Verde pubblico, territoriale e di quartiere (art. 55 e 56)
 Parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico (art. 56)
 Parcheggi privati specializzati (art. 56)
 Infrastrutture ferroviarie (art. 57)
 Infrastrutture per la viabilità (art. 58)
 Impianti per la distribuzione del carburante (art. 58)
 Servizi per la mobilità (art. 58)
 Attrezzature sportive e ricreative private (art. 60)
 Servizi privati (art. 61)

Centri Commerciali
 Grande struttura Non Alimentare
 Medio Grande struttura Alimentare
 Medio Grande struttura Non Alimentare

ATS
 Area sottoposta ad accordi con i privati (art. 53bis)
 Area notturna (art. 51.01)
 Aree da attuare con PUA
 Lotto disciplinato dall'art. 51.04 bis NGA

Altre icone: Area normale dell'Accordo di Programma, PUA di Iniziativa Pubblica in variante al PRG (art.3, LR 46/1986), Piano Urbanistico Attivativo previsione uso U403 (art.3, LR 46/1986), Area sottoposta ad accordi con i privati (art. 53bis), Area notturna (art. 51.01), Aree da attuare con PUA, Lotto disciplinato dall'art. 51.04 bis NGA.

TERRITORIO RURALE
 Ambito della pianura centuriata (art. 66)
 Ambito della pianura bonificata (art. 67)
 Ambito della collina di valore ambientale (art. 68)
 Ambito della collina (art. 68)
 Ambito di tutela fluviale (art. 70)

TUTELA DELL'IDENTITA' CULTURALE E FISICA DEL TERRITORIO
 Vincoli territoriali sovraordinati e comunali
 Sistema forestale e boschivo (art.10 PTCP - art. 72 NGA)
 Zone ed elementi di interesse storico-archeologico del territorio (art. 73)
 Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità (art.26 PTCP-art. 74NGA)
 Aree di frana su zone a verde
 Frana di Borelio (art. 84)
 Sito di Interesse Comunitario SIC (art. 71.00)
 Aree di riequilibrio ecologico (art. 71.01)
 Aree di tutela panoramica e paesaggistica (art. 71.02)
 Zone di crinale e di fondovalle (art. 20 b PTCP - art. 75 NGA)
 Edifici di interesse storico-topologico (allegato A6 - A7)
 Fasce di rispetto per: strade, ferrovie, depuratori, elettrodotti, acquedotti, cimiteri, pozzi di captazione, CER (art. 19, 55, 57, 58 NGA e 2.15.5 allegato A1)
 Fasce di rispetto per elettrodotti da intermare
 Fasce di rispetto per elettrodotti DPCM 06/07/2003 (art. 19.01 NGA)
 Limite collinare (art. 9 PTCP)

Altre icone: Zona agricola con funzione di parco didattico (art. 71.03), Attività protettiva (art. 76), Piano Attività Estrattive (art.82ter), Attività polifunzionale in zona rurale (art. 82bis), Aree perone del fuoco (art.54.05), Idrografia principale di superficie, Idrografia di progetto, Fossi e scoli della centuriazione soggetti a tutela (art. 66), Fossi e scoli della centuriazione da trattare (art. 66), Rete secondaria del CER (art. 19.02), Aree per interventi di sicurezza idraulica (art. 19.02), Nuovi collettori fognari (art. 19.06), Percorsi collinari (PG12), Elettrodotti, Rete Gas Italia, Siti da bonificare (art.19.11), Aziende RIR e aree di danno (art. 19 bis), Pozzi di captazione, Limite rispetto pozzi e cimiteri, Zone di tutela della struttura centuriata (art.21b PTCP).

Art. 34 Tessuto dell'espansione anni 60 – 70

34.01 Tessuto a prevalente destinazione residenziale che ha completato il ciclo di crescita, comprensivo di zone sature ad elevata densità e di tipologie estensive, caratterizzato da densità fondiaria medio-alta in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria, sia per gli edifici condominiali che per le tipologie uni-bifamiliari, queste ultime prevalenti, risalenti all'espansione degli anni 60-70.

34.02 Interventi edilizi

Fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale individuati nella Tavola dei Sistemi sono ammessi soltanto gli interventi edilizi coerenti con le specifiche categorie di tutela di cui all'Allegato A6, che ne conservino i valori storici culturali e testimoniali intrinseci, per gli altri edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi con i seguenti limiti:

- manutenzione qualitativa di cui all'art.11; gli interventi di ristrutturazione edilizia sono sempre ammessi purché non incrementino il Volume totale lordo (Vt), fatte salve le innovazioni ammesse dalle disposizioni normative di cui all'art.11 comma 2 della L.R. 15/2013;

- nuove costruzioni su lotto libero:

Uf = 0,8 mq/mq nel centro edificato urbano;

Uf = 0,7 mq/mq nel centro edificato delle frazioni;

- ampliamento degli edifici esistenti:

Uf = 0,8 mq/mq nel centro edificato urbano;

Uf = 0,7 mq/mq nel centro edificato delle frazioni;

- demolizione e ricostruzione anche parziale:

Uf = 0,8 mq/mq oppure pari alla Sul esistente se superiore a Uf = 0,8 mq/mq nel centro edificato urbano;

Uf = 0,7 mq/mq oppure pari alla Sul esistente, se superiore a Uf = 0,7 mq/mq mq/mq nel centro edificato delle frazioni;

Gli indici di cui al comma 02 sono applicabili qualora sussistano contemporaneamente le seguenti condizioni:

- 1) siano reperite per intero le dotazioni di parcheggi pubblici;
- 2) il nuovo edificio assicuri una copertura di calore ed elettricità in misura superiore del 30% rispetto ai minimi obbligatori e raggiunga un indice di prestazione energetica superiore del 15% di quello minimo obbligatorio; la condizione è asseverata dal progettista in fase di presentazione del titolo edilizio e, dopo l'esecuzione dei lavori, in fase preliminare al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità;
- 3) nel caso di edifici plurifamiliari sia garantita l'accessibilità come definita dalla legge 13/89, di tutte le parti comuni interne e delle aree di pertinenza e di almeno il 50% delle unità immobiliari a destinazione residenziale previste.

Gli indici sono ridotti delle misure sotto indicate qualora le condizioni descritte vengano parzialmente soddisfatte:

- di 0,10 mq/mq nel caso in cui venga richiesta la monetizzazione anche parziale dei parcheggi;
- di 0,05 mq/mq nel caso in cui non venga rispettata la condizione di cui al punto 2)
- di 0,05 mq/mq nel caso in cui non venga rispettata la condizione di cui al punto 3).

Le riduzioni sono cumulative nel caso di mancato rispetto di più condizioni incentivanti. I titoli edilizi riguardanti immobili che utilizzino per intero o in misura ridotta gli indici di cui al comma 02 sono corredati da atti convenzionali con i quali i titolari si impegnano al rispetto delle condizioni progettuali.

Le misure urbanistiche sopra indicate costituiscono incentivo alla qualificazione del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art.7ter della LR 20/2000. A far data dalla adozione della variante urbanistica che introduce le suddette disposizioni non trova applicazione nel territorio comunale l'art. 20 comma 3 della LR 15/2013.

Le distanze dai confini di proprietà e di zona sono prescritte dall'art.7.

34.03 Normativa funzionale

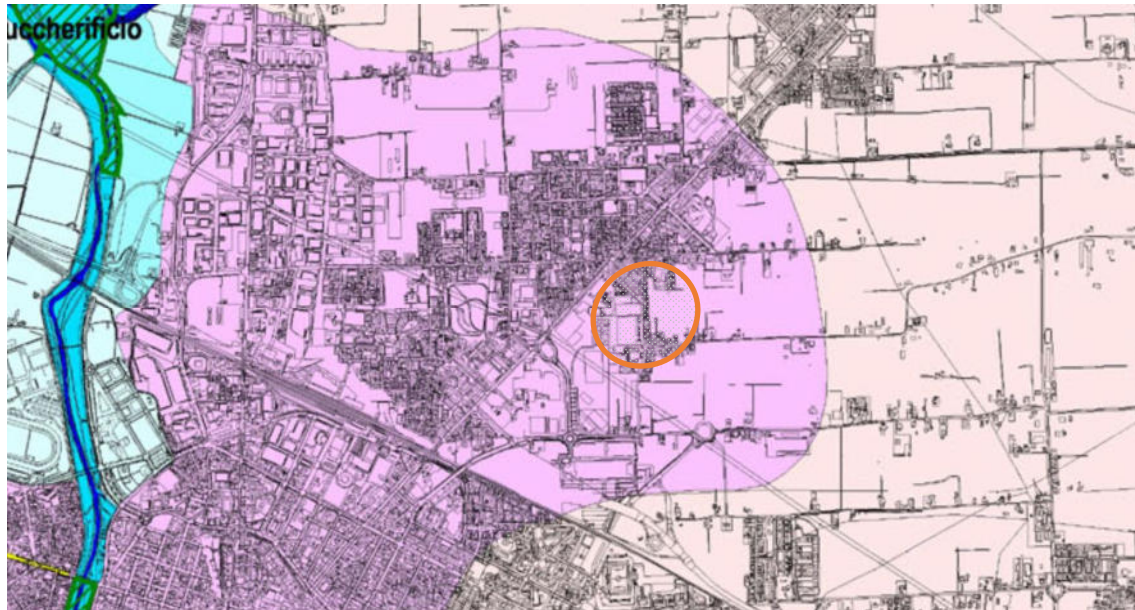
Usi previsti: U1/1, U3/1, U3/2 (esistenti e previsti con le limitazioni di cui al precedente art. 23), U3/5, U3/6

34.04 Indici paesaggistici-ecologici

- I_p = 20%





- Avp = indirizzi di cui all'elaborato PG 9
- A = 1 albero/ 200 mq Sf
- Ar = 1 arbusto/100 mq Sf
- hm = h esistente in caso di demolizione e ricostruzione di edifici con $h > 13$ mt
- hm = 13 mt su lotto libero o ampliamenti
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Estratto della Tavola di Azzonamento Paesistico PS 5.2





LEGENDA


LAGHI, CORSI D'ACQUA E ACQUE SOTTERANEE

-  art. 2.5.2a All. A1 Fasce d'espansione inondabili (art. 17.2.a PTCP)
-  art. 2.5.2b All. A1 Zone ricomprese nel limite morfologico (art. 17.2.b PTCP)
-  art. 2.5.2c All. A1 Zone di tutela del paesaggio fluviale (art. 17.2.c PTCP)
-  art. 2.6 All. A1 Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 18 PTCP)

ZONE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI

-  art. 3.3.2a All. A1 Aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei (art. 28.2 PTCP)
-  art. 3.3.2b All. A1 Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche (art. 28.2 PTCP)



ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

-  art. 2.7 All. A1 Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 19 PTCP)

ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E TESTIMONIALE

-  art. 2.15 All. A1 Viabilità panoramica (art. 24b PTCP)

SPECIFICHE MODALITA' DI GESTIONE E VALORIZZAZIONE

-  art. 4.1 All. A1 Riserve e aree naturali protette (art. 30 PTCP)
-  art.4.2 All. A1 Progetti di tutela, recupero e valorizzazione (art. 32 PTCP)

C.1.5 STIMA

La presente relazione ha come scopo la determinazione del più probabile valore di mercato che l'immobile può avere alla data della stima.

Gli International Valuation Standards definiscono il valore di mercato come *“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Per poter giungere alla stima del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento del confronto di mercato (Market Comparison Approach – M. C. A.) così come contemplato negli stessi International Valuation Standards. Tale metodo consiste nella comparazione tra il bene oggetto di stima (subject) e un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente, di prezzo noto e ricadenti nel medesimo segmento di mercato.

L'applicazione del metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche sia dell'oggetto di stima che dei comparabili utilizzati prevedendo aggiustamenti ai prezzi di mercato rilevati.

Le principali fasi del M. C. A. sono le seguenti:

- 1 Analisi del segmento di mercato e del dato immobiliare dell'oggetto di stima (Subject);
- 2 Indagine di mercato per la rilevazione delle caratteristiche e dei prezzi relativi ai Comparabili;
- 3 Stima del valore mediante la compilazione delle tabelle dei dati, dei prezzi marginali; di valutazione e la relativa sintesi conclusiva.

1.1 SEGMENTO DI MERCATO

Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare dell'analisi del mercato immobiliare e viene definito da parametri che sono misurati e tradotti in una serie di indicatori economico-estimativi.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO SUBJECT

LOCALIZZAZIONE					
Comune	Cesena	Provincia	FC	Cap	
Zona	Semicentrale	Quartiere	Sant'Egidio	Foglio di mappa	99
TIPO DI CONTRATTO			compravendita		
LIVELLO DEGLI SCAMBI			medio		
DESTINAZIONE	Destinazione attuale		Residenziale		
	Destinazione alternativa		residenziale		
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	1° Livello		fabbricato		
	2° Livello		Abitazione indipendente		
	Tipo costruzione		usato		
TIPOLOGIA EDILIZIA	Tipologia edilizia		fabbricato		
	Tipologia costruttiva		muratura		
DIMENSIONE			media		
FORMA DI MERCATO			concorrenza monopolistica		
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori		privati		
	Venditori		privati		
	Motivo dell'acquisto		-		
	Intermediario		-		
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)		-		
	Filtering		assente		
	Fase del ciclo immobiliare		recessione		
INDICI DI MERCATO					
Rapporto complementare area/immobile			-		
Prezzo medio terreno			100		
Saggio var. del livello di piano negli edifici multipiano			0		
Saggio annuale di var. dei prezzi degli immobili			0		
PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI					
Presenza di strutture scolastiche			SI		
Servita dai mezzi pubblici			SI		
Presenza di strutture ricreative			SI		
Presenza di attività commerciali			SI		
Presenza di strutture sportive			SI		
Prossimità a strade di grande comunicazione			NO		
Presenza di strutture amministrative			NO		

1.2 DATO IMMOBILIARE

1.2.1 INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI

L'individuazione delle superfici e la loro successiva misurazione è stata eseguita utilizzando come elaborato grafico le planimetrie catastali verificate nelle consistenze attraverso misure a campione dell'immobile.

La misurazione di tali superfici è avvenuta adottando come criterio la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) che è definita come l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento e include lo spessore dei muri perimetrali liberi e ½ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici.

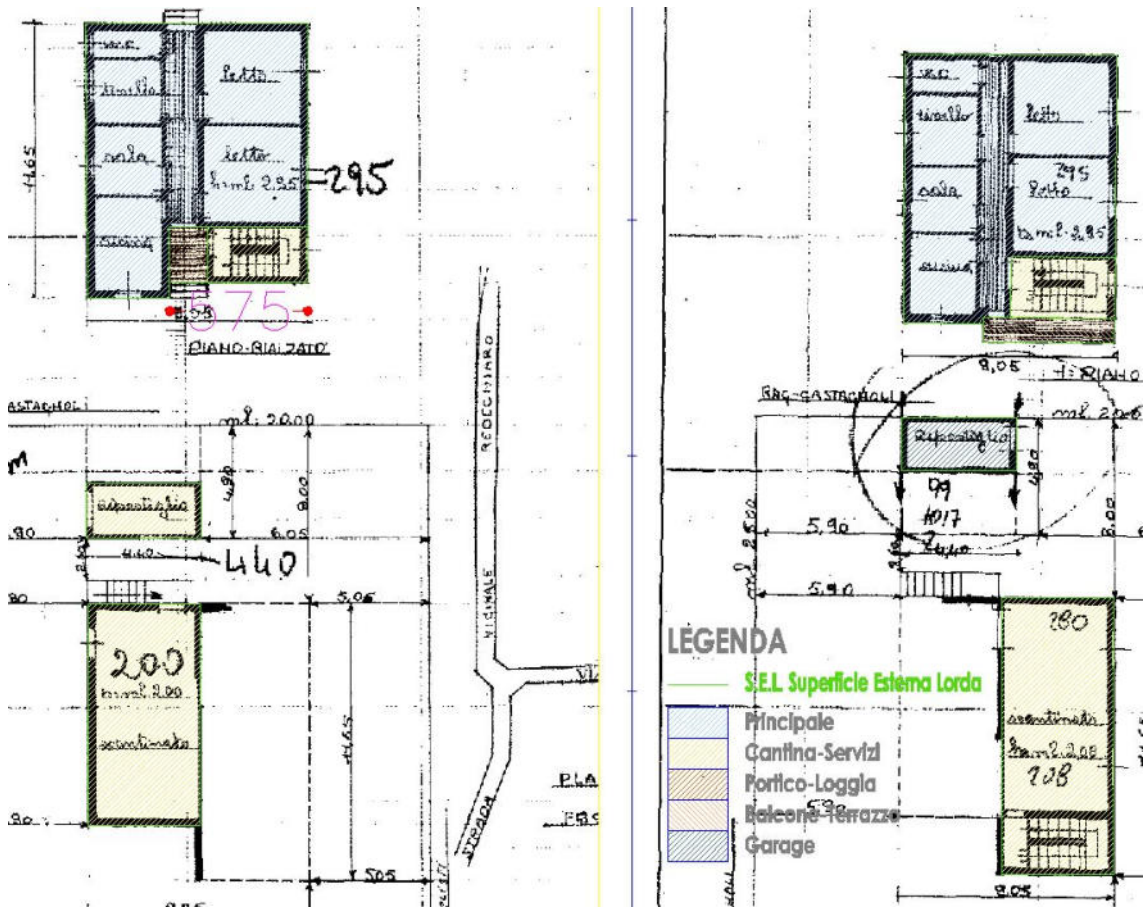
La superficie commerciale è quindi una misura fittizia che comprende la Superficie Principale e le Superfici Secondarie che entrano nel calcolo in ragione di Rapporti Mercantili noti agli operatori del Mercato.

SUPERFICIE PRINCIPALE (MQ)	176
-----------------------------------	------------

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Quota propr.	Sup. Comm.mq
Portico	4	0,40		1,60
Balcone	4	0,30		1,20
Cantina	131	0,50		65,50
Garage	11	0,50		5,50
Corte	373	0,10		37,30

SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	291,10
------------------------------------	---------------



1.2.2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE**CARATTERISTICHE QUANTITATIVE**

Anno di costruzione	ANTE 1967
Livello di piano	0
N. totale dei piani	2
N. dei vani	8
N. dei servizi igienici	2

STATO DI MANUTENZIONE

Edificio 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	SUFFICIENTE
Immobile 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	MEDIOCRE

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Inquinamento atmosferico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento acustico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento elettromagnetico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Prospicienza dell'edificio 1 scarso, 2 normale, 3 buono	NORMALE
Prospicienza dell'immobile 1 scarso, 2 normale, 3 buono	NORMALE
Esposizione 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	NORMALE
Panoramicità 1 normale, 2 semipanoramico, 3 panoramico	NORMALE
Luminosità 1 scarso, 2 normale, 3 discreto, 4 buono	NORMALE
Funzionalità (presente 1 / assente 0)	PRESENTE
Qualità finiture 1 scadente, 2 normale, 3 buona, 4 ottima	NORMALE

2 INDAGINE DI MERCATO COMPARABILI

Per l'applicazione del Market Comparison Approach - M. C. A. - è stata svolta un'indagine di mercato tesa a ricercare un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente e di prezzo o di redditi noti e ricadenti nel medesimo segmento di mercato del subject, i cui risultati sono esposti nelle seguenti schede e che saranno utilizzati nei capitoli successivi per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO COMPARABILI

INDICATORE ECONOMICO - ESTIMATIVO		COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Indirizzo/quartiere		Sant'egidio	Vigne	
Zona		semicentrale	semicentrale	
Tipologia di Rilevamento		agenzia	agenzia	
Prezzo rilevato		210.000	195.000	
Prezzo adottato		190.000	175.000	
TIPO DI CONTRATTO		compravendita	compravendita	
LIVELLO DEGLI SCAMBI		medio	medio	
DESTINAZIONE		Residenziale	Residenziale	
TIPOLOGIA EDILIZIA		Abitazione indipendente	Abitazione indipendente	
TIPOLOGIA IMMOBILIARE		Fabbricato	Fabbricato	
TIPO COSTRUZIONE		usato	usato	
DIMENSIONE		media	media	
FORMA DI MERCATO		conc. monopolistica	conc. monopolistica	
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	privati	privati	
	Venditori	privati	privati	
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)	1.150,00	1.200,00	
	Filtering	assente	assente	

SCHEDA DATO IMMOBILIARE COMPARABILI

CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Prezzo di mercato (€)	190.000,00	175.000,00	
Data (mesi)	0	0	
Superficie Principale	165	150	
Sup. Sec. Balconi (mq)	0	0	
Sup. Sec. Cantina (mq)	0	0	
Sup. Sec. Garage (mq)	0	0	
Sup. Sec. Soffitta	0	0	
Sup. Sec. Soffitta h.< 1,50 mt.	0	0	
Sup. Esterna (mq)	0	0	
Servizi Igienici (n.)	2	2	
Stato di Manutenzione Edificio (nomenclatore) 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	3	3	
Stato di Manutenzione Immobile (nomenclatore) 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	3	3	
Livello di piano (n.)	0	0	
Aria condizionata (nomenclatore) 0 assente, 1 presente	0	0	

3 STIMA DEL VALORE

TABELLA DEI DATI

TABELLA DEI DATI			
Prezzo caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale PRZ (euro)	190.000,00	175.000,00	
Data DAT (mesi)	0	0	0
Superficie SUP (mq)	165,00	150,00	176,00
Portico POR (mq)	0,00	0,00	4,00
Balcone BAL (mq)	0,00	0,00	4,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	131,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	11,00
Sottotetto SOT (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	373,00
Bagni BAG (n)	2	2	2
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	0	0	0
Stato manut est. STMe (n)	3	3	3
Stato manut int. STMi (n)	3	3	2
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0	0
Vista PAN (0-1)	0	0	0

TABELLA DEI SAGGI E DEI RAPPORTI

Indici Mercantili	
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,000
p(POR)/p(SUP)	0,400
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SOTT)/p(SUP)	0,000
p(LIV)/PRZ	0,000
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	100,000
Costo intervento manut est. (euro)	5.000,000
Costo intervento manut int. (euro)	45.000,000

La tabella dei prezzi marginali riporta la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica.

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	1.151,52	1.151,52
p(POR) (euro/mq)	460,61	460,61
p(BAL)/p(SUP) (euro/mq)	345,45	345,45
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	575,76	575,76
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	575,76	575,76
p(SOTT)/p(SUP) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SUE) (euro/mq)	100,00	100,00
p(SER) (euro)	0,00	0,00
p(RIA) (euro)	0,00	0,00
p(RIC) (euro)	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	0,00	0,00
p(CON) (euro)	0,00	0,00
p(IMP) (euro)	0,00	0,00
p(LIV) (euro)	0,00	0,00
p(STMe) (euro)	5.000,00	5.000,00
p(STMi) (euro)	45.000,00	45.000,00

La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto indicando l'aggiustamento da apportare al prezzo dell'immobile di confronto per poter giungere al calcolo del prezzo corretto.

TABELLA DI VALUTAZIONE

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	190.000,00	175.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	12.666,67	29.939,39
POR (euro)	1.842,42	1.842,42
BAL (euro)	1.381,82	1.381,82
CAN (euro)	75.424,24	75.424,24
BOX (euro)	6.333,33	6.333,33
SOTT (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	37.300,00	37.300,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	0,00	0,00
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	-45.000,00	-45.000,00
PREZZI CORRETTI	279.948,48	282.221,21
PREZZI CORRETTI	279.948,48	282.221,21
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	€ 282.000,00	

ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITANTI LA STIMA

Al sopralluogo si è rilevata la presenza di abusi edilizi i cui costi di Ripristino dello stato assentito sono quantificabili, a titolo indicativo e forfettario, in € 15.000,00. La valutazione è stata redatta sulla base delle superfici assentite. A fronte dei costi descritti, il Valore Attuale del Bene è pari a **€ 267.000,00**.

Il Valore di Mercato è riferito a settembre 2021.

AII.C.1.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

AII.C.1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO

AII.C.1.3 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

C.2 - Immobile uso abitativo

GRADARA (FC) VIA PIRANO

C.2.1 IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI

In data 24 agosto 2021 ho effettuato un sopralluogo per accertare lo stato dei luoghi e la consistenza dell'unità immobiliare.

Le operazioni peritali sono avvenute regolarmente e posso, qui di seguito, brevemente riassumerle:

- verifica delle condizioni di manutenzione, del grado di finitura e di conservazione;
- riprese fotografiche interne ed esterne;
- confronto diretto tra le planimetrie e la situazione di fatto con rilievi a campione;

Quota di proprietà pari $\frac{1}{2}$ sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso abitativo facenti parte di un maggiore complesso di villetta a schiera denominato "Il Poggio" ubicato nella Provincia di Pesaro-Urbino, Comune di Gradara, in via Pirano civico n.14/C.

L'immobile si trova a sud del Comune di Gradara, in una zona periferica a prevalente destinazione residenziale.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare avviene attraverso lo stradello comune di accesso al complesso e l'ingresso pedonale e carraio.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile pur non essendo possibile verificare l'esatto posizionamento dei confini senza un adeguato rilievo strumentale.

Inquadramento generale



Inquadramento di dettaglio



L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Gradara, con i seguenti dati censuari:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	17	244	6			A/2	1	9,5 vani	Totale: 198 m ² Totale escluse aree scoperte*: 179 m ²	Euro 858,61
	17	244	2			C/6	U	31 m ²	Totale: 35 m ²	Euro 134,49

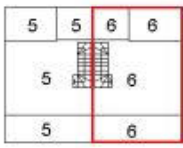
Costituisce altresì corte coperta e scoperta pertinenziale l'area distinta al Catasto Terreni del Comune medesimo, con i seguenti dati censuari:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	
					ha are ca		Dominicale	Agrario
17	244		-	ENTE URBANO	24 47			

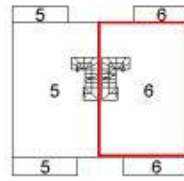
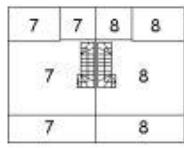
Estratto del foglio di mappa catastale



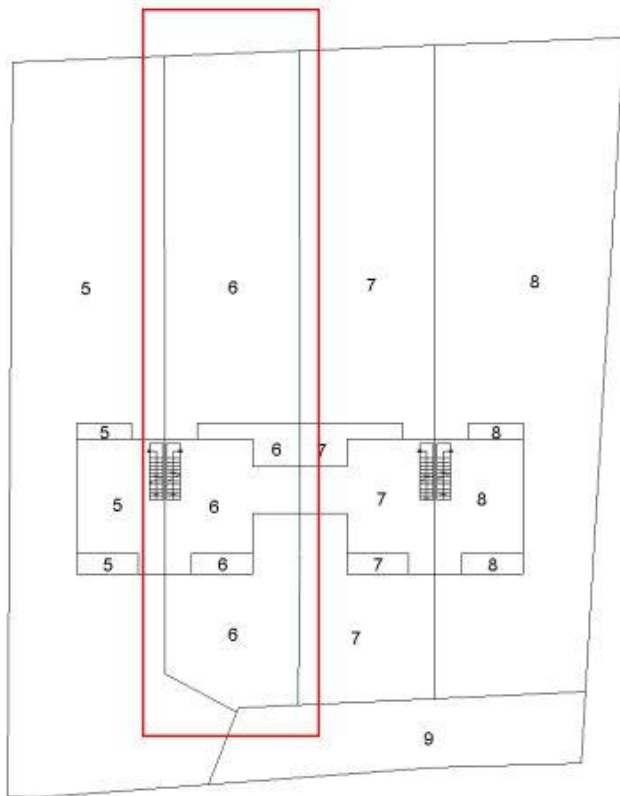
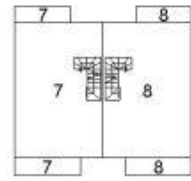
Estratto della dimostrazione grafica dei subalterni



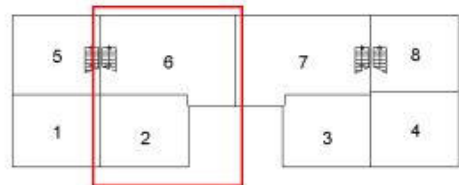
PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



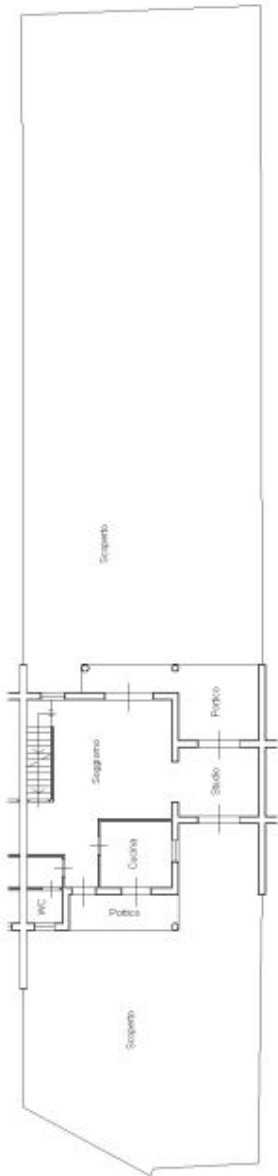
Estratto della planimetria catastale subalterno 6



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H=240



PIANO SECONDO
(SOTTOTETTO)



PIANO TERRA
H=270



PIANO PRIMO
H=270

Estratto della planimetria catastale subalterno 2



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H=240

L'unità immobiliare confina a nord con il mappale 85, ad est con l'unità immobiliare abitativa censita il subalterno 7, a sud con la strada comune di accesso identificata con il subalterno 9 e lungo il lato ovest con l'unità immobiliare abitativa censita con il subalterno 5.

Con riferimento allo stato dei luoghi riscontrato al sopralluogo e alla vigente normativa non è possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare.

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti:

Estratto di mappa, Planimetrie catastali, Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni.

[\(ALL.C.2.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE\)](#)

C.2.2 DESCRIZIONE

Quota di proprietà pari $\frac{1}{2}$ sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso abitativo facenti parte di un maggiore complesso di villetta a schiera denominato "Il Poggio" ubicato nella Provincia di Pesaro-Urbino, Comune di Gradara, in via Pirano civico n.14/C.



L'immobile si trova nella zona sud del

Comune, in una zona periferica a prevalente destinazione residenziale.

L'edificio è posizionato su un lotto di terreno rettangolare suddiviso in quattro lotti perpendicolari alla via Pirano.

Il complesso a schiera, i cui lavori di edificazione sono terminati nel 2005, presenta una pianta rettangolare suddivisa in due corpi di fabbrica speculari e collegati tra loro esclusivamente al piano terra ed interrato. Si sviluppa su tre livelli fuori terra ad uso abitativo e sottotetto oltre ad un piano interrato ad uso servizi e garage.

La struttura portante è costituita da intelaiatura in travi e pilastri in cemento armato innestati alla muratura del piano scantinato realizzata nel medesimo materiale.

I solai di piano e di copertura sono stati realizzati in latero-cemento con porzioni di tetto con struttura in legno.

La muratura di tamponamento risulta intonacata e tinteggiata di colore chiaro sia sul lato interno che in quello esterno.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare avviene attraverso lo stradello comune di accesso al complesso e l'ingresso pedonale e carraio.



Attraverso il giardino posto anteriormente si accede all'interno dell'immobile attraverso un porticato. Si accede innanzitutto in un piccolo disimpegno collegato al

soggiorno, alla cucina e al servizio igienico opportunamente disimpegno.

Al medesimo piano, oltre ad un ulteriore locale studio, è stato realizzato un ampliamento del portico esistente tramite la pavimentazione con listoni di legno di una porzione della corte, la chiusura laterale con infissi in legno alzanti scorrevoli e la copertura superiore con struttura in legno. Tale struttura, insieme



alla piscina esterna posta nella corte retrostante con dimensioni di mt. 8,00x3,00 circa e completamente interrata, risultano opere prive di autorizzazione.

Attraverso una scala interna di collegamento si accede al piano primo dove sono presenti tre camere letti oltre a due servizi igienici e al piano sottotetto dove è stata rilevata un ulteriore camera letto con il ripostiglio adibito a servizio igienico.

Al piano interrato la cantina risulta essere stata trasformata in tavernetta con adiacente cucina, mentre nella lavanderia è stato rilevato un ulteriore servizio igienico.

Le finiture dell'appartamento sono costituite da pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico di formato e colore classico nella zona giorno mentre risultano in legno nelle camere letto e al piano sottotetto. Nel servizio igienico sono presenti sanitari in materiale ceramico del tipo "a pavimento".

Particolari fotografici





Nell'appartamento sono presenti impianti apparentemente a norma con riscaldamento di tipo autonomo con caldaia a gas posta nel terrazzo e sistema di distribuzione del calore a radiatori.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in colore chiaro.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione discreto e non necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo.

Particolari fotografici servizi piano interrato



Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse così come per legge.

E' stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.

(ALL.C.2.2 RILIEVO FOTOGRAFICO)

C.2.3 TITOLARITA' E STATO OCCUPAZIONALE

TITOLARITA'

I beni risultano in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

-

-

L'immobile è pervenuto all'attuale intestazione con i seguenti titoli di provenienza:

- Atto di Compravendita del 11/03/2010 Repertorio 573584 ai rogiti del Notaio MARCHIONNI ENRICO in Pesaro.

I riferimenti dell'atto di provenienza sono stati desunti dalla visura storica catastale.

STATO OCCUPAZIONALE

Al sopralluogo l'immobile risultava occupato.

C.2.4 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

REGOLARITA' EDILIZIA

La verifica della regolarità edilizia è stata effettuata presentando apposita istanza tramite p.e.c. agli uffici preposti del Comune di Gradara.

Gli stessi, in seguito, hanno fornito copia della documentazione da cui è possibile dedurre che la porzione immobiliare in oggetto risulta parte integrante di fabbricato la cui costruzione è avvenuta in virtù dei seguenti titoli/procedimenti abilitativi:

- Concessione edilizia n.2002/120 del 04/01/2003 relativa a nuova costruzione di edificio residenziale;
- Permesso di costruire di variante n.2004/91 del 09/11/2004;
- Certificato di Agibilità Prot. n.1109 del 08/02/2005;

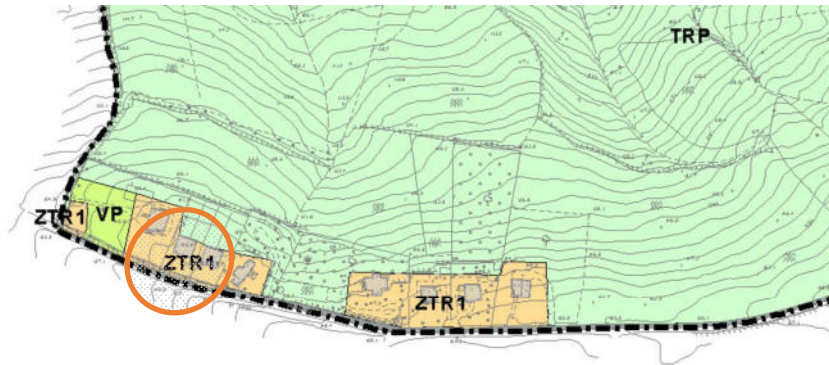
(ALL.C.2.3 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA)

Stante quanto sopra, dal sopralluogo eseguito non è possibile attestare la conformità dell'immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico in quanto sono presenti abusi qui di seguito descritti:

- Ampliamento e chiusura del portico e realizzazione di piscina esterna;
- Realizzazione di locale cucina e bagno al piano interrato;
- Realizzazione di vano deposito accessibile dalla rampa esterna di accesso al garage al piano interrato;
- Realizzazione di ulteriore servizio igienico al piano sottotetto

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene immobile oggetto di perizia risulta classificato nello Strumento Urbanistico del Comune di Gradara, come segue: **Estratto della Tavola 1 - Zone territoriali omogenee**



LEGENDA

----- Confini comunali

TERRITORIO URBANIZZATO

- ZTS - Centri Storici (art. 40)
- Beni culturali tutelati ai sensi della L. 42/2004 art.10-11 e 13
- ES1 - Edifici di interesse storico-testimoniale (art. 86)
- ES2 - Edifici di interesse tipologico-ambientale (art. 87)
- ZTR1 - Tessuti urbanizzati prevalentemente residenziali (art. 41)
- ZTR2 - Tessuti urbanizzati in territorio rurale (art. 42)
- ZTI - Tessuto artigianale e industriale a media densità (art. 43)
- ZTC - Tessuto urbanizzato commerciale, terziario, turistico-ricettivo (art. 44)
- ZSP - Tessuto urbanizzato per servizi privati di uso pubblico (art. 45)
- VP - Verde privato (art. 46)

AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (ART. 35):

- AC - Attrezzature civiche (comma 8)
- AR - Attrezzature religiose (comma 8)
- AS - Attrezzature scolastiche (comma 9)
- V - Zone a parco e verde pubblico attrezzato (comma 10)
- VS - Zone per attrezzature sportive (comma 11)
- P - Parcheggi pubblici (comma 12)

AMBITI DI NUOVA URBANIZZAZIONE E DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

AREE PROGETTO (artt. 32 e 47 - Tav.4 Schede Normative)

- Introdotte in sede di Variante Generale 2006
- Recepte dalla Variante parziale al PRG 2005
- Recepte dal PRG previgente
- APP - SPAZI PUBBLICI, SERVIZI E ATTREZZATURE
 - 1 - Parcheggio della Rocca e piazze
 - 2,3 - Spazi pubblici, parcheggi, servizi
 - 4 - Centro servizi, Bus terminal
 - 5 - Piazza Paolo e Francesca - Nuova sede comunale e servizi
 - 6 - Piazza Borgo Mercato
 - 7 - Parco ornitologico - Scuola Falconeria
- APR - Prevalenza di funzioni residenziali
- APT - Prevalenza di funzioni turistiche ricettive
- APRT - Funzioni residenziali e turistiche ricettive
- API - Funzioni artigianali e industriali
- APC - Funzioni commerciali - terziarie
- APS - Attrezzature e servizi privati
- Coordinamento attuativo dell'ambito destinato a bus terminal e servizi e delle aree produttive limitrofe (art. 47 comma 7)

TERRITORIO RURALE

TERRITORIO RURALE DI INTERESSE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

- PF - Parco fluviale (art. 67)
- AB - Aree boscate a protezione dei sistemi storico-ambientali (art. 68)
- TRP - Territorio Rurale di valore paesaggistico-ambientale (art. 69)

TERRITORIO RURALE DI INTERESSE AGRICOLO

- TA - Territorio agricolo (art. 70, 71)
- Edifici in territorio rurale con possibilità di ampliamento una-tantum (art. 72)

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

MOBILITA'

- Linea ferroviaria Bologna-Ancona (art. 37)
- Autostrada A14
- Nuove infrastrutture viarie (art. 38)
- Interventi di adeguamento della viabilità esistente (art. 38)
- Assi stradali di scorrimento e connessioni urbane
- Principali strade urbane
- Collegamento pedonale e meccanizzato (navetta) bus terminal - centro storico
- VA Verde di arredo stradale (art. 39)

INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI (art. 36)

- G1 - Attrezzature tecnologiche
- G2 - Attrezzature cimiteriali
- G3 - Magazzini comunali

- Area di rispetto cimiteriale

Art. 41 – ZTR1 – Tessuti urbani prevalentemente residenziali

1 Tessuti urbani esistenti, caratterizzati in prevalenza da tipologie edilizie a bassa e media densità.

a) normativa funzionale

Usi previsti: U1.1 – U4.1 – U4.5 – U4.6 – U4.9 – U5.1 – U5.3 – U5.4 – U5.6 – U5.9

Usi regolati: U4.1 – U4.5 – U4.6 – U4.9 = max 25% di Su

Le attività produttive di tipo laboratoriale compatibili con la residenza (U3.1) sono ammesse per le attività già insediate, mentre sono da escludere per nuove attività da insediare.

b) parametri urbanistici ed edilizi

i parametri sono definiti con riferimento alla L.R. 14/2008 “Norme per l'edilizia sostenibile” alla quale si fa esplicito richiamo anche per tutto quanto riguarda la sostenibilità energetico-ambientale nella realizzazione delle opere edilizie.

A) Nuova costruzione su lotto libero:

Uf = 0,40 mq. di Su per mq. di SF (superficie fondiaria così come definita all'art.6, punto 2)
H max = 7,00 m.

È ammesso un aumento dell'indice fino a 0,45 mq. di Su per mq. di SF nei casi di interventi che prevedano l'applicazione di soluzioni progettuali e costruttive (materiali, impianti, tecniche costruttive) finalizzate alla qualificazione ecologica secondo i principi della sostenibilità ambientale (risparmio energetico, risparmio delle risorse, riduzione delle emissioni inquinanti, ecc.), in aggiunta agli obblighi minimi già prescritti al Capo VII delle presenti Norme. I relativi requisiti minimi e specifiche tecniche sono contenuti nella Del. C.C. n. 14/2008 “Regolamentazione di tipo prestazionale di attuazione relativa all'utilizzo delle tecniche di bioarchitettura ai sensi dell'art. 41 delle NTA della Variante Generale al PRG”, in adeguamento ai contenuti della Delibera regionale n. 5 del 9.01.2007 Proposta di legge: Norme per l'edilizia sostenibile.

B) Demolizione e ricostruzione: Uf = 0,40 mq. di Su per mq. di SF (superficie fondiaria così come definita all'art. 6, punto 2) oppure Uf = Ufe se superiore, ma con H max = 7,00 m.

C) Ampliamento dell'esistente: fino al raggiungimento dell'indice massimo U_f di cui al punto A.

c) Modalità attuative

Intervento edilizio diretto

Estratto della Tavola 3 - Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica



Legenda

..... Confine comunale

SISTEMA GEOLOGICO - GEOMORFOLOGICO

Ambiti di tutela integrale di tipo A (art. 74)

▨ aree diffusamente interessate da processi morfodinamici attivi o quiescenti -
 ▨ aree in dissesto superficiale diffuso

Ambiti di tutela integrale di tipo B (art. 75)

■ corsi d'acqua classe 2
 ■ corsi d'acqua classe 3

Ambiti di tutela integrale di tipo C (Art. 76)

■ Crinali
 + + Linea di quota massima del crinale di classe 1
 - - - Linea di quota massima del crinale di classe 2
 - - - Linea di quota massima del crinale di classe 3

Ambiti di tutela integrale di tipo D (art. 77)

■ versanti - aree con pendenza > 30%

Ambiti di tutela orientata di tipo S (art. 78)

— Aree esondabili per piene con tempi di ritorno di 200 anni

Ambiti di tutela orientata di tipo B (art. 79)

■ Aree a possibile evoluzione geomorfologica

Ambiti di tutela orientata di tipo C (art. 80)

■ amplificazione del moto del suolo per focalizzazione delle onde sismiche

Ambiti di tutela delle risorse idriche (art. 81)

■ grado di vulnerabilità Medio-alta

■ Zona di protezione speciale ZPS
 Colle San Bartolo e litorale Pesarese

SISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE

■ Ambiti di tutela integrale (art. 83)
 ■ Ambiti areali di tutela integrale e orientata (art. 83)
 ■ Ambiti lineari di tutela orientata (art. 84)
 ■ Ambiti di tutela paesaggistico-ambientale (art. 85)

SISTEMA STORICO

■ Beni culturali tutelati ai sensi della L. 42/2004 art.10-11 e 13
 ■ Edifici di interesse storico-testimoniale e relativi ambiti di tutela (art. 86)
 ■ Edifici di interesse tipologico-ambientale (art. 87)

C.2.5 STIMA

La presente relazione ha come scopo la determinazione del più probabile valore di mercato che l'immobile può avere alla data della stima.

Gli International Valuation Standards definiscono il valore di mercato come *“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Per poter giungere alla stima del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento del confronto di mercato (Market Comparison Approach – M. C. A.) così come contemplato negli stessi International Valuation Standards. Tale metodo consiste nella comparazione tra il bene oggetto di stima (subject) e un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente, di prezzo noto e ricadenti nel medesimo segmento di mercato.

L'applicazione del metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche sia dell'oggetto di stima che dei comparabili utilizzati prevedendo aggiustamenti ai prezzi di mercato rilevati.

Le principali fasi del M. C. A. sono le seguenti:

- 1 Analisi del segmento di mercato e del dato immobiliare dell'oggetto di stima (Subject);
- 2 Indagine di mercato per la rilevazione delle caratteristiche e dei prezzi relativi ai Comparabili;
- 3 Stima del valore mediante la compilazione delle tabelle dei dati, dei prezzi marginali; di valutazione e la relativa sintesi conclusiva.

1.1 SEGMENTO DI MERCATO

Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare dell'analisi del mercato immobiliare e viene definito da parametri che sono misurati e tradotti in una serie di indicatori economico-estimativi.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO SUBJECT

LOCALIZZAZIONE					
Comune	Gradara	Provincia	PU	Cap	
Zona	Periferico	Quartiere		Foglio di mappa	17
TIPO DI CONTRATTO		compravendita			
LIVELLO DEGLI SCAMBI		medio			
DESTINAZIONE	Destinazione attuale	Residenziale			
	Destinazione alternativa	residenziale			
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	1° Livello	fabbricato			
	2° Livello	Abitazione indipendente			
	Tipo costruzione	usato			
TIPOLOGIA EDILIZIA	Tipologia edilizia	Villetta a schiera			
	Tipologia costruttiva	Cemento armato			
DIMENSIONE		media			
FORMA DI MERCATO		concorrenza monopolistica			
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	privati			
	Venditori	privati			
	Motivo dell'acquisto	-			
	Intermediario	-			
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)	-			
	Filtering	assente			
	Fase del ciclo immobiliare	recessione			
INDICI DI MERCATO					
Rapporto complementare area/immobile		-			
Prezzo medio terreno		150			
Saggio var. del livello di piano negli edifici multipiano		0			
Saggio annuale di var. dei prezzi degli immobili		0			
PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI					
Presenza di strutture scolastiche		NO			
Servita dai mezzi pubblici		NO			
Presenza di strutture ricreative		NO			
Presenza di attività commerciali		NO			
Presenza di strutture sportive		NO			
Prossimità a strade di grande comunicazione		NO			
Presenza di strutture amministrative		NO			

1.2 DATO IMMOBILIARE

1.2.1 INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI

L'individuazione delle superfici e la loro successiva misurazione è stata eseguita utilizzando come elaborato grafico le planimetrie catastali verificate nelle consistenze attraverso misure a campione dell'immobile.

La misurazione di tali superfici è avvenuta adottando come criterio la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) che è definita come l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento e include lo spessore dei muri perimetrali liberi e ½ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici.

La superficie commerciale è quindi una misura fittizia che comprende la Superficie Principale e le Superfici Secondarie che entrano nel calcolo in ragione di Rapporti Mercantili noti agli operatori del Mercato.

SUPERFICIE PRINCIPALE (MQ)	136
-----------------------------------	------------

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Quota propr.	Sup. Comm.mq
Portico	23	0,40		9,20
Terrazzo	15	0,30		4,50
Sottotetto	36	0,60		21,60
Cantina	62	0,70		43,40
Garage	35	0,50		17,50
Corte	385	0,05		19,25

SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	251,45
------------------------------------	---------------

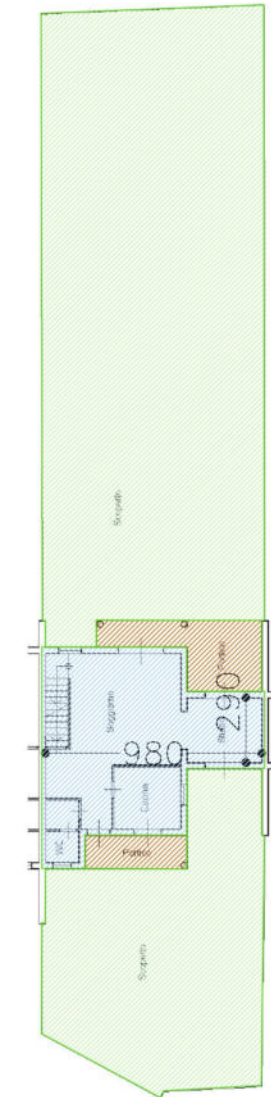
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
PESARO

scala 1:200

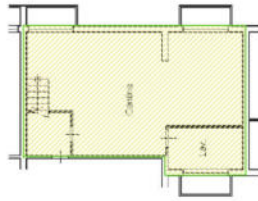
Dichiarazione protocollo n. PS0207787 del 14/10/2004
Fiancheggiata di u.i.v. in Comune di Gradara
Via Pirano
civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 17
Particella: 244
Subalterno: 6

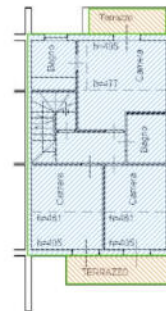
Completata da:
Gaggiotti Luca
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pesaro



PIANO TERRA
H=270



PIANO PRIMO SOTTOSTR.
H=240



PIANO PRIMO
H=270



PIANO SECONDO
(SOTTOTETTO)

LEGENDA

- S.E.L. Superficie Esterna Lorda
- Principale
- Cantina-Servizi
- Portico-Loggia
- Balcone-Terrazzo
- Sottotetto
- Corte

1.2.2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE**CARATTERISTICHE QUANTITATIVE**

Anno di costruzione	2005
Livello di piano	0
N. totale dei piani	4
N. dei vani	5
N. dei servizi igienici	3

STATO DI MANUTENZIONE

Edificio 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	DISCRETO
Immobile 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	DISCRETO

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Inquinamento atmosferico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento acustico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento elettromagnetico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Prospicienza dell'edificio 1 scarso, 2 normale, 3 buono	NORMALE
Prospicienza dell'immobile 1 scarso, 2 normale, 3 buono	NORMALE
Esposizione 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	NORMALE
Panoramicità 1 normale, 2 semipanoramico, 3 panoramico	NORMALE
Luminosità 1 scarso, 2 normale, 3 discreto, 4 buono	NORMALE
Funzionalità (presente 1 / assente 0)	PRESENTE
Qualità finiture 1 scadente, 2 normale, 3 buona, 4 ottima	NORMALE

2 INDAGINE DI MERCATO COMPARABILI

Per l'applicazione del Market Comparison Approach - M. C. A. - è stata svolta un'indagine di mercato tesa a ricercare un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente e di prezzo o di redditi noti e ricadenti nel medesimo segmento di mercato del subject, i cui risultati sono esposti nelle seguenti schede e che saranno utilizzati nei capitoli successivi per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO COMPARABILI

INDICATORE ECONOMICO - ESTIMATIVO		COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Indirizzo/quartiere		Gradara	Gradara	
Zona		semicentrale	semicentrale	
Tipologia di Rilevamento		agenzia	agenzia	
Prezzo rilevato		290.000	165.000	
Prezzo adottato		260.000	150.000	
TIPO DI CONTRATTO		compravendita	compravendita	
LIVELLO DEGLI SCAMBI		medio	medio	
DESTINAZIONE		Residenziale	Residenziale	
TIPOLOGIA EDILIZIA		Abitazione indipendente	Abitazione indipendente	
TIPOLOGIA IMMOBILIARE		Villetta schiera	Villetta schiera	
TIPO COSTRUZIONE		usato	usato	
DIMENSIONE		media	media	
FORMA DI MERCATO		conc. monopolistica	conc. monopolistica	
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	privati	privati	
	Venditori	privati	privati	
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)	1.500,00	1.400,00	
	Filtering	assente	assente	

SCHEDA DATO IMMOBILIARE COMPARABILI

CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Prezzo di mercato (€)	260.000,00	150.000,00	
Data (mesi)	0	0	
Superficie Principale	180	108	
Sup. Sec. Balconi (mq)	0	0	
Sup. Sec. Cantina (mq)	0	0	
Sup. Sec. Garage (mq)	0	0	
Sup. Sec. Soffitta	0	0	
Sup. Sec. Soffitta h.< 1,50 mt.	0	0	
Sup. Esterna (mq)	0	0	
Servizi Igienici (n.)	1	1	
Stato di Manutenzione Edificio (nomenclatore) 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	4	4	
Stato di Manutenzione Immobile (nomenclatore) 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	4	4	
Livello di piano (n.)	0	0	
Aria condizionata (nomenclatore) 0 assente, 1 presente	0	0	

3 STIMA DEL VALORE

TABELLA DEI DATI

TABELLA DEI DATI			
Prezzo caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale PRZ (euro)	260.000,00	150.000,00	
Data DAT (mesi)	0	0	0
Superficie SUP (mq)	180,00	108,00	136,00
Portico POR (mq)	0,00	0,00	23,00
Balcone BAL (mq)	0,00	0,00	15,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	62,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	35,00
Sottotetto SOT (mq)	0,00	0,00	36,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	385,00
Bagni BAG (n)	1	1	3
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	0	0	0
Stato manut est. STMe (n)	4	4	4
Stato manut int. STMi (n)	4	4	4
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0	0
Vista PAN (0-1)	0	0	1

TABELLA DEI SAGGI E DEI RAPPORTI

Indici Mercantili	
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,000
p(POR)/p(SUP)	0,400
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(CAN)/p(SUP)	0,700
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SOTT)/p(SUP)	0,600
p(LIV)/PRZ	0,000
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	100,000
Costo intervento manut est. (euro)	3.000,000
Costo intervento manut int. (euro)	34.000,000

La tabella dei prezzi marginali riporta la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica.

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	1.388,89	1.388,89
p(POR) (euro/mq)	555,56	555,56
p(BAL)/p(SUP) (euro/mq)	416,67	416,67
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	972,22	972,22
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	694,44	694,44
p(SOTT)/p(SUP) (euro/mq)	833,33	833,33
p(SUE) (euro/mq)	100,00	100,00
p(SER) (euro)	2.160,00	2.160,00
p(RIA) (euro)	0,00	0,00
p(RIC) (euro)	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	0,00	0,00
p(CON) (euro)	0,00	0,00
p(IMP) (euro)	2.000,00	2.000,00
p(LIV) (euro)	0,00	0,00
p(STMe) (euro)	3.000,00	3.000,00
p(STMi) (euro)	34.000,00	34.000,00

La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto indicando l'aggiustamento da apportare al prezzo dell'immobile di confronto per poter giungere al calcolo del prezzo corretto.

TABELLA DI VALUTAZIONE

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	260.000,00	150.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	-61.111,11	38.888,89
POR (euro)	12.777,78	12.777,78
BAL (euro)	6.250,00	6.250,00
CAN (euro)	60.277,78	60.277,78
BOX (euro)	24.305,56	24.305,56
SOTT (euro)	30.000,00	30.000,00
SUE (euro)	38.500,00	38.500,00
SER (euro)	4.320,00	4.320,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	0,00	0,00
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	375.320,00	365.320,00

PREZZI CORRETTI	375.320,00	365.320,00
MEDIA PESATA	45,00%	55,00%
VALORE STIMATO	€ 370.000,00	

ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITANTI LA STIMA

Al sopralluogo si è rilevata la presenza di abusi edilizi i cui costi di Ripristino dello stato assentito sono quantificabili, a titolo indicativo e forfettario, in € 20.000,00.

La valutazione è stata redatta sulla base delle superfici assentite.

A fronte dei costi descritti, il Valore Attuale del Bene è pari a **€ 350.000,00**.

Valore quota di proprietà pari ½ sull'intero **€ 175.000,00**

Il Valore di Mercato è riferito a settembre 2021.

AII.C.2.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

AII.C.2.2 RILIEVO FOTOGRAFICO

AII.C.2.3 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

COMPENDIO D

D.1 - Immobile uso abitativo

CESENA (FC) VIA CELINCORDIA

D.1.1 IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI

In data 14 luglio e 14 settembre 2021 ho effettuato due sopralluoghi per accertare lo stato dei luoghi e la consistenza dell'unità immobiliare.

Le operazioni peritali sono avvenute regolarmente e posso, qui di seguito, brevemente riassumerle:

- verifica delle condizioni di manutenzione, del grado di finitura e di conservazione;
- riprese fotografiche interne ed esterne;
- confronto diretto tra le planimetrie e la situazione di fatto con rilievi a campione;

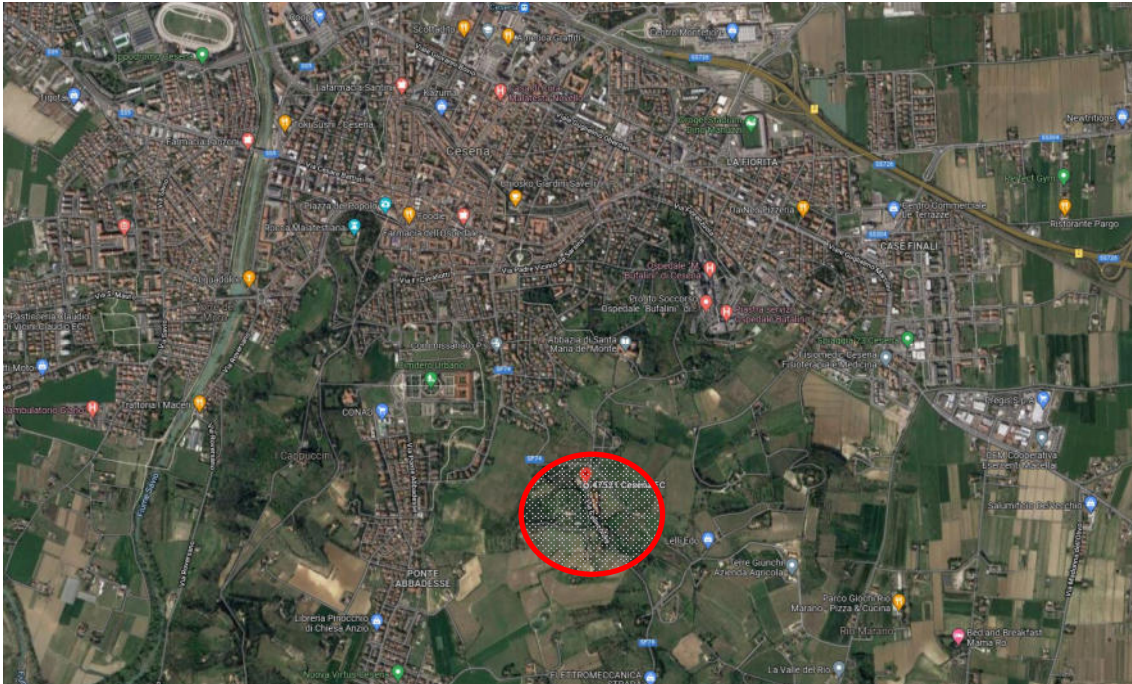
Quota di usufrutto pari $\frac{1}{2}$ sull'intero relativamente a compendio immobiliare costituito da fabbricato ad uso abitativo, deposito, garage e adiacente terreno ubicato nel Comune di Cesena, in via Celincordia civico n.110-114.

L'immobile si trova nel quartiere Monte-Osservanza in una posizione pedecollinare appena fuori il centro abitato.

L'accesso dalla pubblica via avviene direttamente da via Celincordia attraverso il cancello carraio e pedonale.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile pur non essendo possibile verificare l'esatto posizionamento dei confini senza un adeguato rilievo strumentale.

Inquadramento generale



Inquadramento di dettaglio



Vista aerea



Vista aerea



L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, con i seguenti dati censuari:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	167	593	1			A/8	3	9 vani	Totale: 289 m ² Totale escluse aree scoperte**: 247 m ²	Euro 1.766,28
	167	593	2			A/2	3	2,5 vani	Totale: 77 m ² Totale escluse aree scoperte**: 77 m ²	Euro 264,68
	167	593	3			C/6	3	45 m ²	Totale: 55 m ²	Euro 232,41
	167	593	4			C/6	3	228 m ²	Totale: 253 m ²	Euro 1.177,52

Costituisce bene comune non censibile alle unità sopradescritte il subalterno 5 corte e centrale termica.

L'area coperta e scoperta pertinenziale risulta altresì distinta al Catasto Terreni del Comune medesimo con i seguenti dati censuari:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
					ha are ca		Dominicale	Agrario
167	593		-	ENTE URBANO	40 80			

Il terreno facente parte del compendio e adiacente le unità sopradescritte risulta censito al Catasto Terreni del medesimo Comune con i seguenti dati censuari:

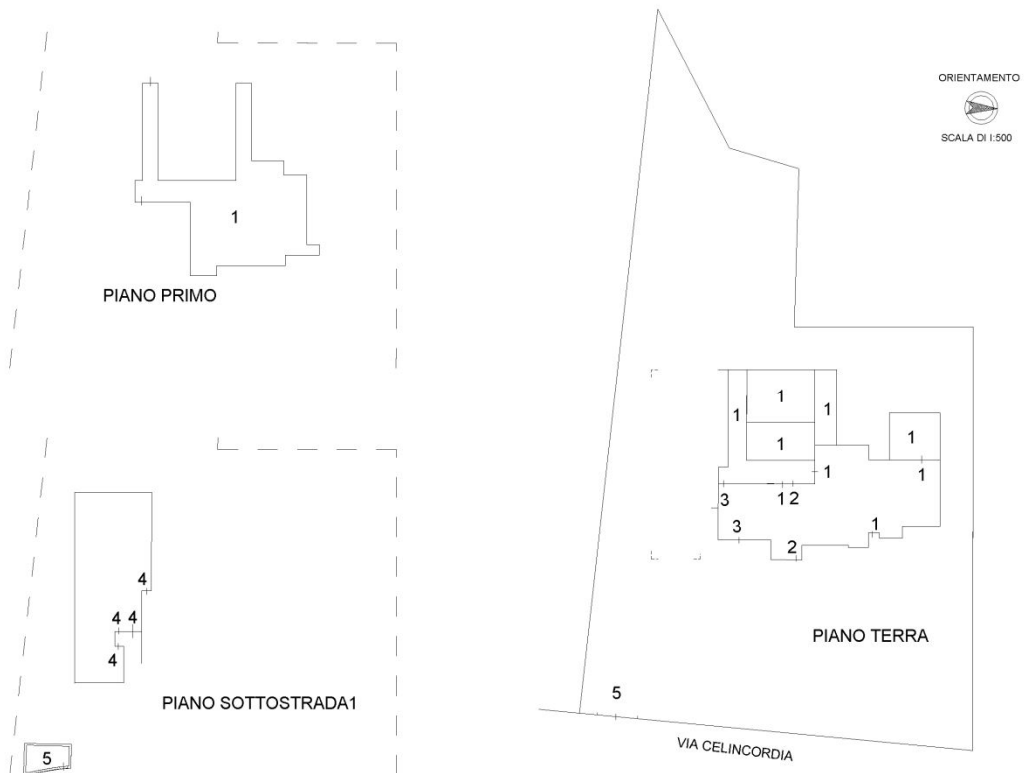
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
					ha are ca		Dominicale	Agrario
167	650		-	FRUTTETO 2	45 81		Euro 127,76	Euro 49,68

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
					ha are ca		Dominicale	Agrario
167	652		-	FRUTTETO 2	03 92		Euro 10,93	Euro 4,25

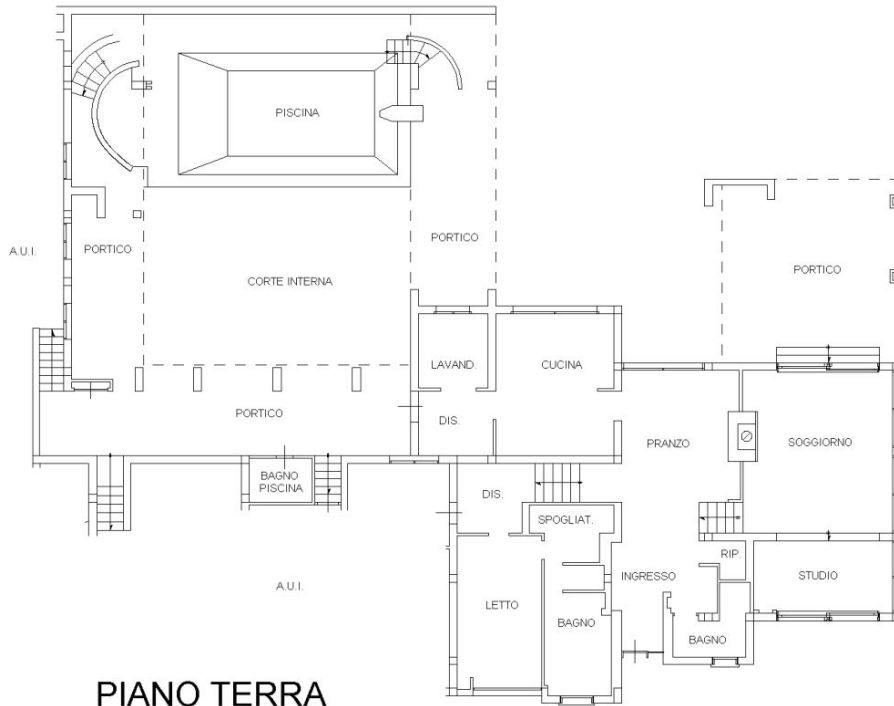
Estratto del foglio di mappa catastale



Estratto della dimostrazione grafica dei subalterni

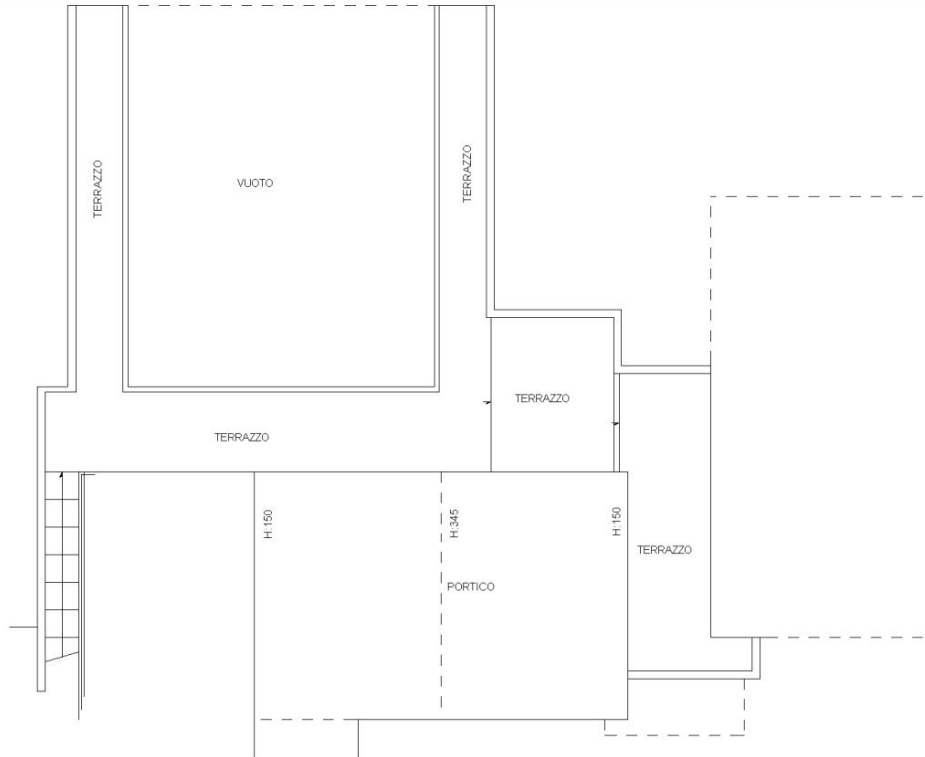


Estratto della planimetria catastale subalterno 1



PIANO TERRA

H : 270

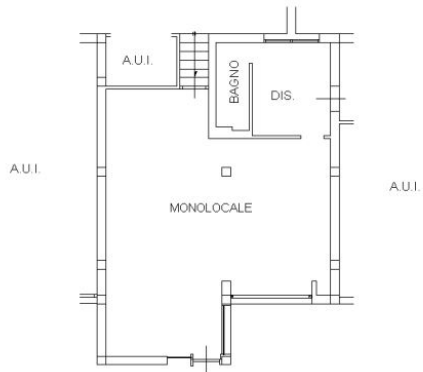


PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO

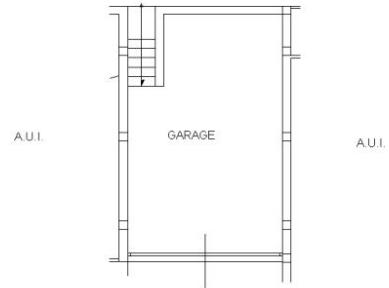


Estratto della planimetria catastale subalterno 2 e 3



PIANO TERRA

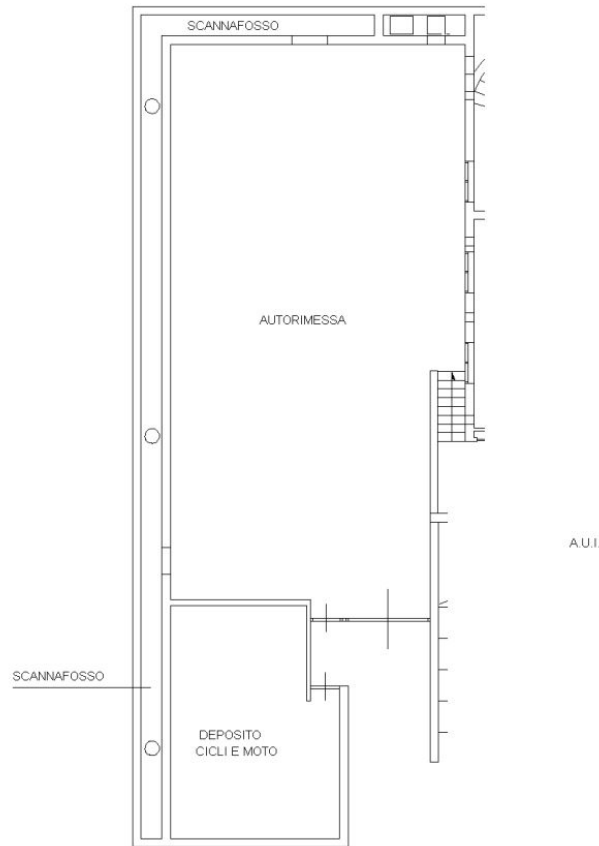
H:270



PIANO TERRA

H:250

Estratto della planimetria catastale subalterno 4



PIANO SOTTOSTRADA1

H:250

Il compendio immobiliare confina lungo i lati nord ed est con via Celincordia, a sud con i mappali 591 e 594 con i mappali 334, 335, 38 e 555.

Con riferimento allo stato dei luoghi riscontrato al sopralluogo e alla vigente normativa non è possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare.

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti:

Estratto di mappa, Planimetrie catastali, Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni.

(ALL.D.1.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE)

D.1.2 DESCRIZIONE

Quota di usufrutto pari $\frac{1}{2}$ sull'intero relativamente a compendio immobiliare costituito da fabbricato ad uso abitativo, deposito, garage e adiacente terreno ubicato nel Comune di Cesena, in via Celincordia civico n.110-114.

L'immobile si trova in una zona di particolare pregio in quanto posto nel quartiere Monte-Osservanza in una posizione pedecollinare appena fuori il centro abitato.

L'edificio si sviluppa su tre livelli complessivi: al piano terra sono posizionate due unità immobiliari ad uso abitativo oltre a garage e piscina, al piano primo sono presenti terrazzi e porticato mentre al piano sottostrada si trova un ulteriore autorimessa con annesso locale deposito.

L'immobile, i cui lavori di edificazione sono terminati nel 2009, presenta una struttura portante è costituita da intelaiatura in travi e pilastri in cemento armato.

I solai di piano sono stati realizzati in latero-cemento mentre quello di copertura presenta una struttura di legno lamellare.

La muratura di tamponamento risulta intonacata e tinteggiata di colore chiaro sia sul lato interno che in quello esterno.

L'accesso dalla pubblica via avviene direttamente da via Celincordia attraverso il cancello carraio e pedonale.

Attraverso il giardino posto anteriormente si accede all'interno della prima unità abitativa costituita da un principale vano pranzo-soggiorno collegato direttamente alla



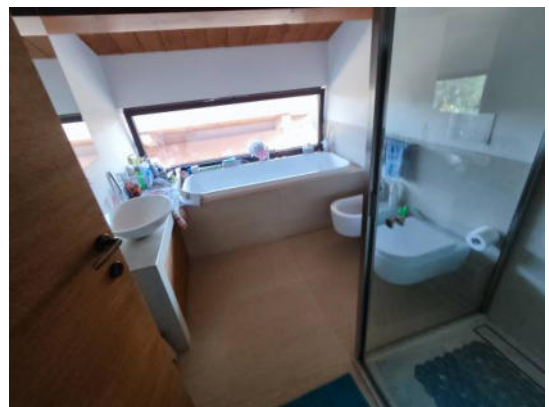
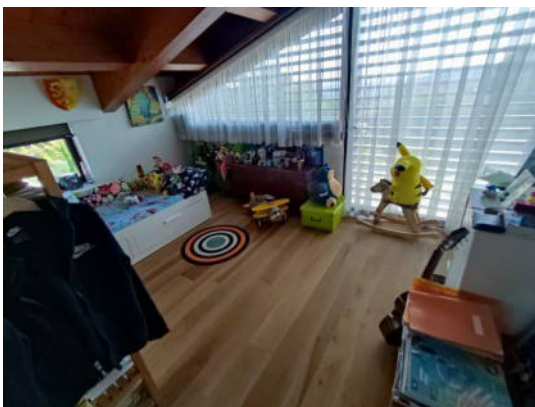
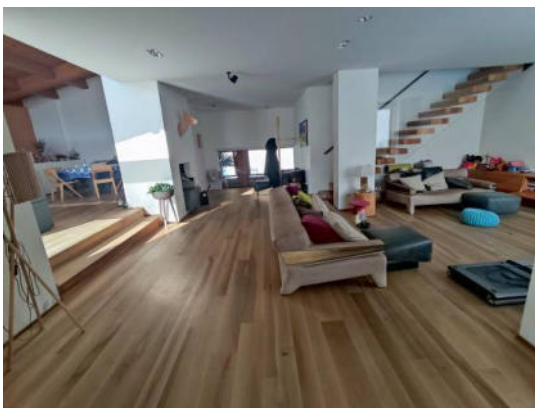
cucina e ad un ulteriore locale studio. Tramite un piccolo disimpegno si accede al reparto notte costituito da una camera letto e servizio igienico. Lo spazio esterno assegnato all'unità risulta costituito da porticati posti posteriormente all'ingresso, chiusi con infissi, e dalla piscina esterna completamente interrata. Al piano primo il portico è stato chiuso tramite l'installazione di infissi e adibito a reparto notte della seconda unità abitativa.

Particolari fotografici unità abitativa



La porzione d'immobile assentita come monocale al piano terra risulta ampliata e trasformata rispetto quanto autorizzato. Il vano abitativo autorizzato risulta adibito a soggiorno e, adiacente ad esso, è posta la cucina che risulta urbanisticamente autorizzata come garage. Al piano primo, come già indicato, si accede tramite una scala di collegamento posta nel soggiorno e, mediante la chiusura del portico e la trasformazione degli spazi, sono state realizzate tre camere letto oltre a cabine armadio e servizi igienici.

Particolari fotografici unità abitativa "monocale"



Al piano sottostrada è presente un ulteriore unità immobiliare adibita a garage con annesso deposito all'interno della quale sono state realizzati divisori interni.

Le finiture delle unità abitative sono costituite da pavimentazioni in legno con rivestimenti in materiale ceramico nei servizi igienici.

Sono presenti impianti apparentemente a norma con riscaldamento di tipo autonomo con caldaie a gas poste nel locale centrale termica adiacente la strada di accesso.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in colore chiaro.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione buono e non necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo.

Le particelle di terreno che completano il compendio immobiliare non sono altro che superfici che ampliano la corte attorno l'edificio.

Particolari fotografici terreni



E' stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.

(ALL.D.1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO)

D.1.3 TITOLARITA' E STATO OCCUPAZIONALE

TITOLARITA'

I beni risultano in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

-
-
-

L'immobile è pervenuto all'attuale intestazione con i seguenti titoli di provenienza:

- Atto di Compravendita del 05/11/2009 Repertorio 134647 ai rogiti del Notaio ALFREDO D'AUSILIO in Savignano sul Rubicone.

I riferimenti dell'atto di provenienza sono stati desunti dalla visura storica catastale.

STATO OCCUPAZIONALE

Al sopralluogo l'immobile risultava occupato.

D.1.4 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

REGOLARITA' EDILIZIA

La verifica della regolarità edilizia è stata effettuata presentando apposita istanza tramite p.e.c. agli uffici preposti del Comune di Cesena.

Gli stessi, in seguito, hanno fornito copia della documentazione da cui è possibile dedurre che la porzione immobiliare in oggetto risulta parte integrante di fabbricato la cui costruzione è avvenuta in virtù dei seguenti titoli/procedimenti abilitativi:

- Certificato di conformità edilizia e Agibilità n.261 del 27/10/2009;
- Denuncia di Inizio Attività n.1284 del 08/10/2008;
- Concessione Edilizia n.220 del 17/10/2002;
- Denuncia di Inizio Attività n.218 del 02/04/2001;
- Denuncia di Inizio Attività n.1031 del 19/09/2000;
- Denuncia di Inizio Attività n.876 del 27/07/2000;
- Denuncia di Inizio Attività n.693 del 01/06/2000;
- Concessione Edilizia del 29/02/2000 in variante alla 564/98;
- Concessione edilizia n.564 del 24/11/1998;

(ALL.D.1.3 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA)

Stante quanto sopra, dal sopralluogo eseguito non è possibile attestare la conformità dell'immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico in quanto sono presenti abusi qui di seguito descritti:

- Chiusura del portico ai piani terra e primo tramite l'installazione di infissi;
- Trasformazione in uso abitativo del portico al piano primo;
- Trasformazione in spazio abitativo annesso al monocale del garage sub.3;
- Realizzazione di scala per l'accesso al piano superiore nel monocale;
- Divisori interni nel garage sub.4

Art. 67 Ambito rurale della Pianura Bonificata

67.01 Comprende due porzioni distinte della pianura a ridosso della zona collinare e del fiume Savio. Si tratta di aree coltivate in maniera intensiva e caratterizzate da fragilità idrologiche (difficoltà di scolo delle acque presso i rii Pisciatello e Donegallia, aree di ricarica degli acquiferi e corpi idrici superficiali, fenomeni di subsidenza nelle zone industriali di Torre del Moro e Pievesestina e nella frazione di Macerone).

67.02 In quest'ambito è necessario attuare politiche di salvaguardia attiva dell'assetto morfologico attraverso il corretto utilizzo delle sistemazioni idraulico-agrarie, la limitazione dell'emungimento idrico dei pozzi rurali e industriali e la salvaguardia dei corpi idrici attraverso la limitazione e la regolamentazione di attività a rischio di sversamento di sostanze nocive.

67.03 Usi consentiti e regolati

U1/1, limitatamente alle case di civile abitazione esistenti e al turismo ricettivo rurale

U3/5, limitatamente agli edifici di valore storico-ambientale di cui all'Allegato normativo A 7 e agli edifici non più funzionali all'attività agricola;

U3/6, limitatamente alle attrezzature per lo sport e il tempo libero

U5/1, abitazioni rurali

U5/2, annessi agricoli, agriturismo, foresteria aziendale, serre

U5/3, limitatamente agli allevamenti esistenti

U5/4, allevamenti ed impianti zootecnici non intensivi

67.04 Vincoli e tutele territoriali

I vincoli sovraordinati sono riportati nell'Allegato normativo A 1.

A titolo riassuntivo si riporta la seguente sintesi.

E' vietato:

- sopprimere e modificare la dimensione dei tracciati di strade, strad poderali ed interpoderali limitatamente alla Zona di tutela della struttura centuriata individuata nelle tavole dei Sistemi;
- eliminare i canali di scolo e/o di irrigazione, limitatamente alla Zona di tutela della struttura centuriata; su di essi sono consentiti esclusivamente tombamenti puntuali per soddisfare le esigenze di attraversamento;
- costruire locali interrati o seminterrati (cantine, garages ecc.) limitatamente alle parti del territorio poste a nord della via Emilia. La quota di estradosso del solaio del piano terreno dovrà essere compresa tra 0,20 mt e 0,50 mt rispetto la quota del piano stradale o del piano di campagna circostante se inferiore a quello stradale.

Sono tutelati:

- manufatti, pilastrini, cellette individuate con apposita simbologia nelle tavole PS 5.1 (art. 2.12 dell'Allegato normativo A1, art. 21B del PTCP);
- i tracciati stradali e i canali di scolo nella Zona di tutela degli elementi della centuriazione (art. 2.12.10 dell'Allegato normativo A1, art. 21B del PTCP) individuati nella tavola dei Sistemi;
- filari, piantate, alberi secolari individuati con apposita simbologia nella tavola PS 5.4;
- le aree di concentrazione di materiale archeologico individuate nelle tavole dei Sistemi, nelle quali gli interventi sono subordinati a ricerche preliminari in accordo con la Soprintendenza Archeologica;
- le falde superficiali e sotterranee limitando la dispersione di inquinanti, nutrienti e fitofarmaci.

67.05 Indici urbanistico-ecologici

Abitazioni civili, turismo ricettivo rurale (U1/1)

Sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 78 e 79.

Pubblici esercizi, attrezzature culturali e sedi istituzionali (U3/5)

Manutenzione qualitativa con le limitazioni di cui all'art.78.10; dovrà essere garantito il recupero degli spazi pertinenziali e degli standards urbanistici.

Attrezzature per lo sport e il tempo libero (U3/6)

E' consentita la costruzione di piccole strutture a servizio dell'attività sportiva ed iltempo libero (spogliatoi, superfici per attrezzature sportive all'aperto, punti di ritrovo e ristori, ecc.) complementari alle attività agrituristiche o di turismo rurale, con $U_f = 0.0025 \text{ mq/mq}$ per un massimo di Sul di 100 mq. Per tale funzioni è richiesta una superficie contigua minima di 2 Ha. E' ammessa l'utilizzazione per attrezzature sportive scoperte che non costituiscono Sul con $U_f = 0.075 \text{ mq/mq}$ per un massimo di 5.000 mq.

Abitazioni rurali (U5/1)

- SAU = 5 Ha
- Sul = 280 mq. per ciascun intervento di nuova costruzione aumentabili di 55 mq. per ogni componente per i nuclei per i quali si attestì, all'atto di presentazione della pratica edilizia, un numero di componenti superiore alle tre unità, fino ad un massimo di 390 mq. per azienda agricola. Tale possibilità edificatoria può esseresola abitazione.
- hm = 7 mt
- D2 > 5 mt tra la residenza e non

- distanza dagli impianti di cui all'uso U5/3 > 100 mt
- distanza dalle strade come da Codice della strada

Tali interventi dovranno essere realizzati rispettando le modalità di cui all'art. 79.

Attrezzature e impianti per la produzione agricola (U5/2) e Allevamenti ed Impianti zootecnici non intensivi (U5/4)

- SAU > 2,5 Ha per aziende esistenti al 05/10/2000; per le nuove aziende > di 5 ha a valle e > 10 ha a monte del limite collinare del PTCP.

- Uf = 60 mq/Ha con un massimo di 600 mq e con un minimo consentito di 200 mq

Di questi, 50 mq massimi da destinare all'uso U5/4, incrementabile di 100 mq per allevamenti bovini ed equini.

- hm 5 mt con esclusione di silos, serbatoi celle refrigeranti, fienili, cantine vinicole e ricoveri macchine agricole speciali con limite di altezza massima 8 mt.

I progetti di nuovi manufatti con hm > di 5 mt devono essere corredati da studi di inserimento paesaggistico che indichino le opportune misure di mitigazione.

- distanza dalle strade come da Codice della strada

Agriturismo, foresteria aziendale, serre (U5/2)

L'attività di agriturismo è consentita esclusivamente mediante il recupero degli edifici esistenti alla data del 15/04/2009 (entrata in vigore L.R. 4/2009).

E' consentita la realizzazione di foresteria aziendale mediante Permesso di costruire con prescrizione (art. 27.02) tramite il recupero degli edifici esistenti, compatibilmente con le loro caratteristiche tipologiche per unmax di 300 mq. Il recupero dovrà prioritariamente riguardare gli edifici non più funzionali all'uso agricolo alla data di entrata in vigore della presente variante generale. Qualora il recupero riguardasse edifici ancora funzionali alla conduzione del fondo, al quota di SUL destinata a foresteria aziendale è inclusa nella capacità edificatoria complessiva dell'azienda.

E' ammessa la costruzione di serre fisse di tipo industriale, comprese quelle per la produzione dei funghi, limitatamente agli Operatori Agricoli Qualificati, con i seguenti indici:

- SAU > 1 Ha
- Uf= 3000 mq/ha
- VI = 1 con D1 ≥ 5 mt

- distanza dalle strade come da Codice della Strada

Impianti zootecnici intensivi (U5/3)

Non sono consentiti nuovi allevamenti intensivi. E' consentita la delocalizzazione o la dismissione degli allevamenti attivi secondo le modalità di cui all'art. 78bis.

E' consentito l'adeguamento igienico-sanitario attraverso il Piano di riconversione e miglioramento aziendale (Pra) con esclusione di incremento di peso vivo allevabile (Pva) ed è consentito l'aumento della Sul strettamente necessario all'adeguamento sanitario e al miglioramento delle tecniche di allevamento. Il Pra dovrà prevedere il miglioramento della situazione ambientale.

- distanza da fabbricati residenziali > 100 mt

- hm = 5 mt

- distanza dalle strade come da Codice della strada

Impianto di siepi

- S = 10 ml/Ha con un minimo di 30 mt

Franco di coltivazione

- Fc = 2 mt

Art. 70 Ambito di Tutela Fluviale

70.01 Comprende le aree di tutela fluviale del fiume Savio, dei torrenti Borello, Cesuola, Pisciarello e delle aree a rischio di esondazione. Coincide in massima parte con le Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua di cui all'art. 2.5 dell'Allegato normativo A1 (art. 17 del PTCP). 70.02 Vanno tutelati i caratteri propri dell'ecosistema dei corsi d'acqua e promosso il riequilibrio ecologico. Nelle aree a rischio di esondazione va migliorato il deflusso delle acque anche attraverso la creazione di aree di laminazione. Il Parco del fiume Savio valorizza le potenzialità ecologiche, naturalistiche e di corridoio ecologico del fiume anche attraverso la realizzazione di percorsi per il tempo libero. Non è consentita la nuova edificazione salvo per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per gli ambiti di trasformazione previsti nel Piano; in tali ambiti e in quelli adiacenti vengono fissate regole insediative adeguate a superare le criticità presenti.

70.03 Usi consentiti e regolati

U1/1, limitatamente alle case di civile abitazione esistenti e al turismo ricettivo rurale

U3/5, limitatamente agli edifici di valore storico-ambientale di cui all'Allegato normativo A 7 e agli edifici non più funzionali all'attività agricola;

U3/6, limitatamente alle attrezzature sportive per lo sport e il tempo libero previste all'interno delle aree a parco

U5/1, abitazioni rurali limitatamente a quelle esistenti

U5/2, annessi agricoli, agriturismo, rurale, foresteria aziendale, serre

U5/3, limitatamente agli allevamenti esistenti

U5/4, allevamenti ed impianti zootecnici non intensivi

70.05 Vincoli e tutele territoriali

I vincoli sovraordinati sono riportati nell'Allegato normativo A 1.

A titolo riassuntivo si riporta la seguente sintesi relativa ai soli ambiti fluviali del PTCP; alcune porzioni dell'ambito ricadono nella Zona di tutela della struttura centuriata del PTCP.

E' vietato:

- intervenire con opere che comportino una riduzione apprezzabile della capacità di invaso;
- aprire discariche, depositare sostanze pericolose e materiali a cielo aperto, lagunare i liquami prodotti da allevamenti al di fuori di appositi lagoni e/o vasche di accumulo;
- intervenire con opere che possano compromettere la stabilità degli argini;
- eliminare i canali di scolo e/o di irrigazione;
- costruire locali interrati o seminterrati (cantine, garages ecc.). La quota di estradosso del solaio del piano terreno dovrà essere compresa tra 0,20 mt e 0,50 mt rispetto la quota del piano stradale o del piano di campagna circostante se inferiore a quello stradale.

Sono tutelati:

- le formazioni boschive igrofile individuate nelle tavole dei Sistemi;
- filari, piantate, alberi secolari protetti individuati con apposita simbologia nella tavola PS 5.4;
- le aree di concentrazione di materiale archeologico individuate nelle tavole dei Sistemi, nelle quali gli interventi sono subordinati a ricerche preliminari in accordo con la Soprintendenza Archeologica.

70.06 Indici urbanistico-ecologici:

Abitazioni civili, turismo ricettivo rurale (U1/1)

Sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 78 e 79.

Pubblici esercizi, attrezzature culturali e sedi istituzionali (U3/5)

Manutenzione qualitativa con le limitazioni di cui all'art.78.10; dovrà essere garantito il recupero degli spazi pertinenziali e degli standards urbanistici.

Abitazioni rurali (U5/1)

- Non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali. E' consentito l'ampliamento per le aziende con SAU > 5 ha fino a mq 280 di Sul aumentabili di 55 mq per ogni componente per i nuclei per i quali si attesti, all'atto di presentazione della pratica edilizia, un numero di

componenti superiore alle tre unità fino ad un massimo di 390 mq per un'azienda agricola.

- hm = 7 mt
- D2 > 5 mt tra la residenza e non
- distanza dagli impianti di cui all'uso U5/3 > 100 mt
- distanza dalle strade come da Codice della strada

SAU: per gli usi U5/1, U5/2, U5/4 i terreni compresi nel presente ambito sono computabili solo nel caso in cui l'azienda ricada anche in altro ambito ove è consentita l'edificazione.

Attrezzature e impianti per la produzione agricola (U5/2) e allevamenti ed impianti zootecnici non intensivi (U5/4)

La possibilità di realizzare nuove attrezzature ed impianti per la produzione agricola è subordinata alla approvazione del piano di riconversione e miglioramento aziendale (PRA), ai sensi dell'art. 77 delle N.d.A. nel rispetto dei seguenti indici :

- SAU > 2,5 Ha per aziende esistenti al 05/10/2000; per le nuove aziende > di 5 ha a valle e > 10 ha a monte del limite collinare del PTCP.
- Uf = 60 mq/Ha con un massimo di 600 mq e con un minimo consentito di 200 mq.

Di questi, 50 mq massimi da destinare all'uso U5/4, incrementabile di 100 mq per allevamenti bovini ed equini.

- hm = 5 mt con esclusione di silos, serbatoi, celle refrigeranti, fienili, cantine vinicole e ricoveri macchine agricole speciali con limite di altezza massima 8 mt. I progetti di nuovi manufatti con hm > di 5 mt devono essere corredati da studi di inserimento paesaggistico che indichino le opportune misure di mitigazione.
- distanza dalle strade come da Codice della strada

Agriturismo, foresteria aziendale, serre (U5/2)

L'attività di agriturismo è consentita esclusivamente mediante il recupero degli edifici esistenti alla data del 15/04/2009 (entrata in vigore L.R. 4/2009).

E' consentita la realizzazione di foresteria aziendale mediante Permesso di costruire con prescrizione (art. 27.02) tramite il recupero degli edifici esistenti, compatibilmente con le loro caratteristiche tipologiche per un max di 300 mq. Il recupero dovrà prioritariamente riguardare gli edifici non più funzionali all'uso agricolo alla data di entrata in vigore della presente variante generale. Qualora il recupero riguardasse edifici ancora funzionali alla conduzione del fondo, la quota di SUL destinata a foresteria aziendale è inclusa nella capacità edificatoria complessiva dell'azienda.

E' ammessa la costruzione di serre fisse di tipo industriale, comprese quelle per la produzione dei funghi, limitatamente agli Operatori Agricoli Qualificati, con i seguenti indici:

- SAU > 1 Ha
- Uf= 3000 mq/ha
- VI = 1 con D1 \geq 5 mt
- distanza dalle strade come da Codice della Strada

Impianti zootecnici intensivi (U5/3)

Non sono consentiti nuovi allevamenti intensivi. E' consentita la delocalizzazione e la dismissione degli allevamenti attivi secondo le modalità di cui all'art. 78 bis.

E' consentito l'adeguamento igienico-sanitario attraverso il Piano di riconversione e miglioramento aziendale (Pra) con esclusione di incremento di Peso vivo allevabile (Pva) ed è consentito l'aumento della Sulstrettamente necessaria all'adeguamento sanitario e al miglioramento delle tecniche di allevamento. Il Pra dovrà prevedere il miglioramento della situazione ambientale.

- distanza da fabbricati residenziali > 100 mt
- hm = 5 mt
- distanza dalle strade come da Codice della strada

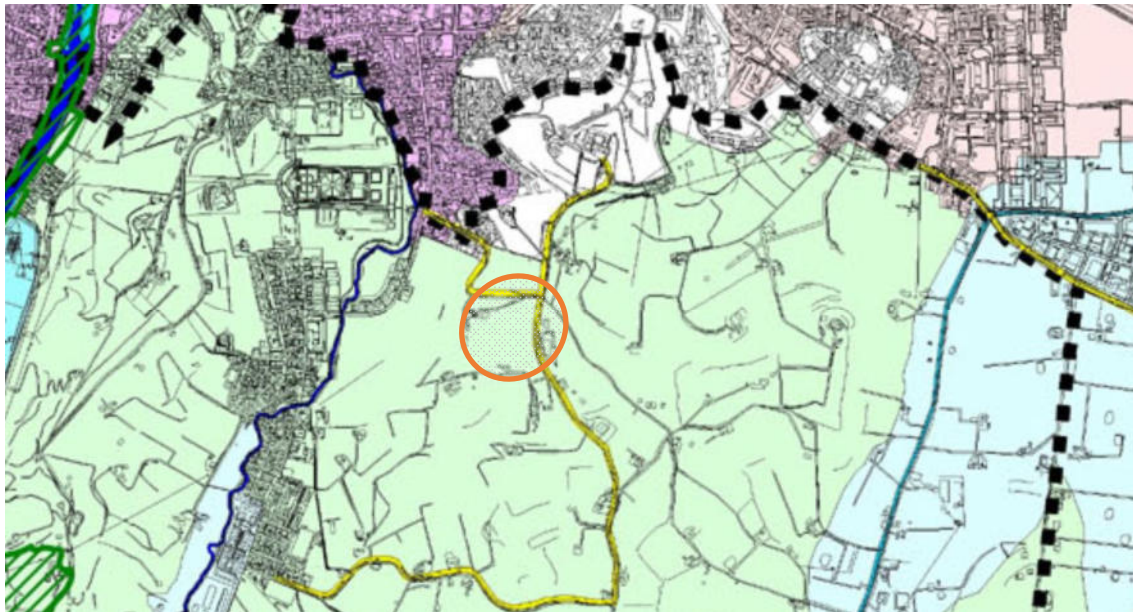
Impianto di siepi

- S = 10 ml/Ha con un minimo di 30 mt

Franco di coltivazione





- Fc = 2 mt

Estratto della Tavola di Azzonamento Paesistico PS 5.2





LEGENDA

LAGHI, CORSI D'ACQUA E ACQUE SOTTERANEE

-  art. 2.5.2a All. A1 Fasce d'espansione inondabili (art. 17.2.a PTCP)
-  art. 2.5.2b All. A1 Zone ricomprese nel limite morfologico (art. 17.2.b PTCP)
-  art. 2.5.2c All. A1 Zone di tutela del paesaggio fluviale (art. 17.2.c PTCP)
-  art. 2.6 All. A1 Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 18 PTCP)

ZONE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI

-  art. 3.3.2a All. A1 Aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei (art. 28.2 PTCP)
-  art. 3.3.2b All. A1 Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche (art. 28.2 PTCP)



ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

-  art. 2.7 All. A1 Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 19 PTCP)

ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E TESTIMONIALE

-  art. 2.15 All. A1 Viabilità panoramica (art. 24b PTCP)

SPECIFICHE MODALITA' DI GESTIONE E VALORIZZAZIONE

-  art. 4.1 All. A1 Riserve e aree naturali protette (art. 30 PTCP)
-  art.4.2 All. A1 Progetti di tutela, recupero e valorizzazione (art. 32 PTCP)

C.2.5 STIMA

La presente relazione ha come scopo la determinazione del più probabile valore di mercato che l'immobile può avere alla data della stima.

Gli International Valuation Standards definiscono il valore di mercato come *“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Per poter giungere alla stima del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento del confronto di mercato (Market Comparison Approach – M. C. A.) così come contemplato negli stessi International Valuation Standards. Tale metodo consiste nella comparazione tra il bene oggetto di stima (subject) e un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente, di prezzo noto e ricadenti nel medesimo segmento di mercato.

L'applicazione del metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche sia dell'oggetto di stima che dei comparabili utilizzati prevedendo aggiustamenti ai prezzi di mercato rilevati.

Le principali fasi del M. C. A. sono le seguenti:

- 1 Analisi del segmento di mercato e del dato immobiliare dell'oggetto di stima (Subject);
- 2 Indagine di mercato per la rilevazione delle caratteristiche e dei prezzi relativi ai Comparabili;
- 3 Stima del valore mediante la compilazione delle tabelle dei dati, dei prezzi marginali; di valutazione e la relativa sintesi conclusiva.

1.1 SEGMENTO DI MERCATO

Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare dell'analisi del mercato immobiliare e viene definito da parametri che sono misurati e tradotti in una serie di indicatori economico-estimativi.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO SUBJECT

LOCALIZZAZIONE					
Comune	Cesena	Provincia	FC	Cap	
Zona	Semicentrale	Quartiere	Monte - Osservanza	Foglio di mappa	167
TIPO DI CONTRATTO		compravendita			
LIVELLO DEGLI SCAMBI		medio			
DESTINAZIONE	Destinazione attuale	Residenziale			
	Destinazione alternativa	residenziale			
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	1° Livello	fabbricato			
	2° Livello	Abitazione indipendente			
	Tipo costruzione	usato			
TIPOLOGIA EDILIZIA	Tipologia edilizia	Villa			
	Tipologia costruttiva	Cemento armato			
DIMENSIONE		media			
FORMA DI MERCATO		concorrenza monopolistica			
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	privati			
	Venditori	privati			
	Motivo dell'acquisto	-			
	Intermediario	-			
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)	-			
	Filtering	assente			
	Fase del ciclo immobiliare	recessione			
INDICI DI MERCATO					
Rapporto complementare area/immobile		-			
Prezzo medio terreno		20			
Saggio var. del livello di piano negli edifici multipiano		0			
Saggio annuale di var. dei prezzi degli immobili		0			
PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI					
Presenza di strutture scolastiche		NO			
Servita dai mezzi pubblici		NO			
Presenza di strutture ricreative		NO			
Presenza di attività commerciali		NO			
Presenza di strutture sportive		NO			
Prossimità a strade di grande comunicazione		NO			
Presenza di strutture amministrative		NO			

1.2 DATO IMMOBILIARE

1.2.1 INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI

L'individuazione delle superfici e la loro successiva misurazione è stata eseguita utilizzando come elaborato grafico le planimetrie catastali verificate nelle consistenze attraverso misure a campione dell'immobile.

La misurazione di tali superfici è avvenuta adottando come criterio la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) che è definita come l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento e include lo spessore dei muri perimetrali liberi e ½ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici.

La superficie commerciale è quindi una misura fittizia che comprende la Superficie Principale e le Superfici Secondarie che entrano nel calcolo in ragione di Rapporti Mercantili noti agli operatori del Mercato.

SUPERFICIE PRINCIPALE (MQ)	302
-----------------------------------	------------

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Quota propr.	Sup. Comm.mq
Portico	299	0,40		119,60
Terrazzo	178	0,20		35,60
Servizi	5	0,50		2,50
Garage	343	0,50		171,50
Corte	8539	0,01		85,39

SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	716,59
------------------------------------	---------------

LEGENDA

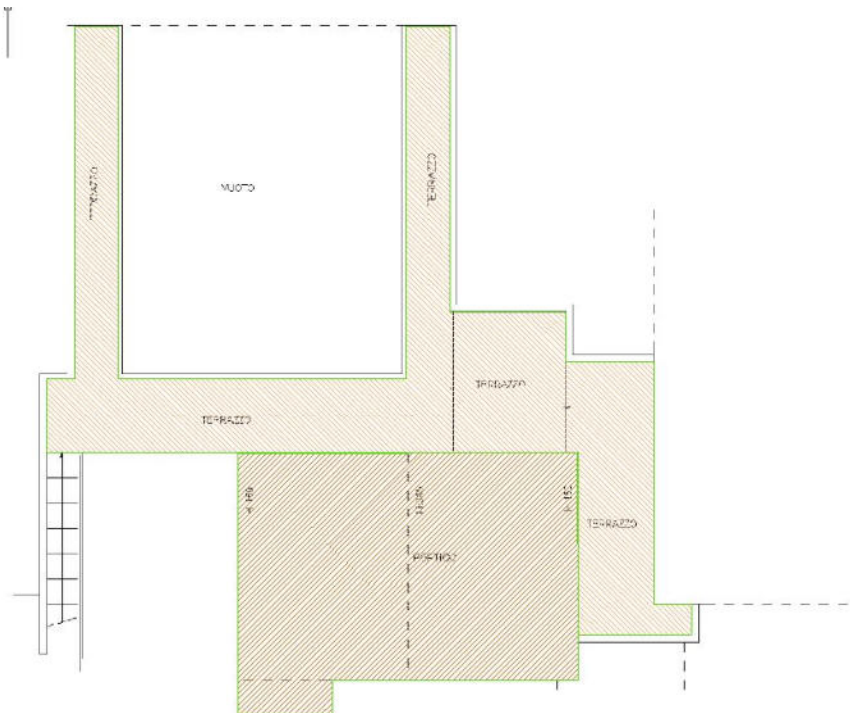
S.E.L. Superficie Esterna Lorda

-  Principale
-  Cantina-Servizi
-  Portico-Loggia
-  Balcone-Terrazzo
-  Garage
-  Piscina
-  Corte



PIANO TERRA

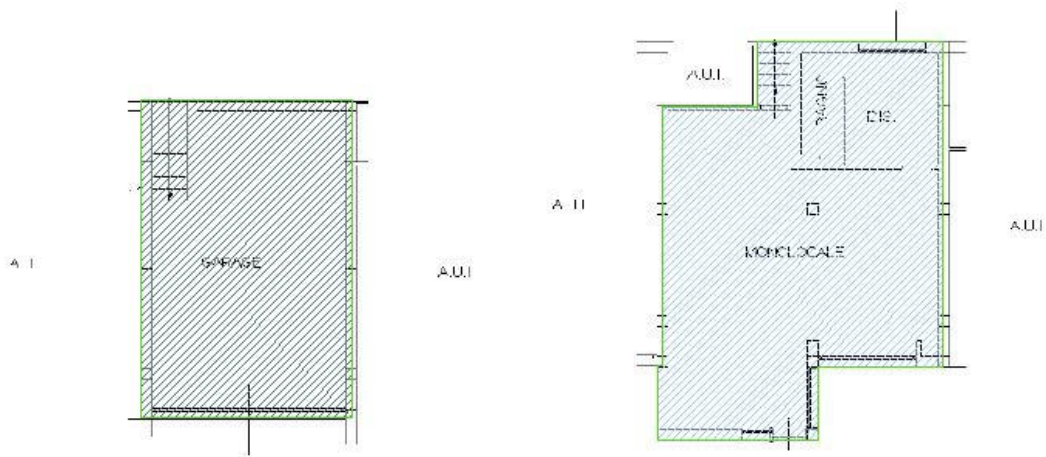
H : 270



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



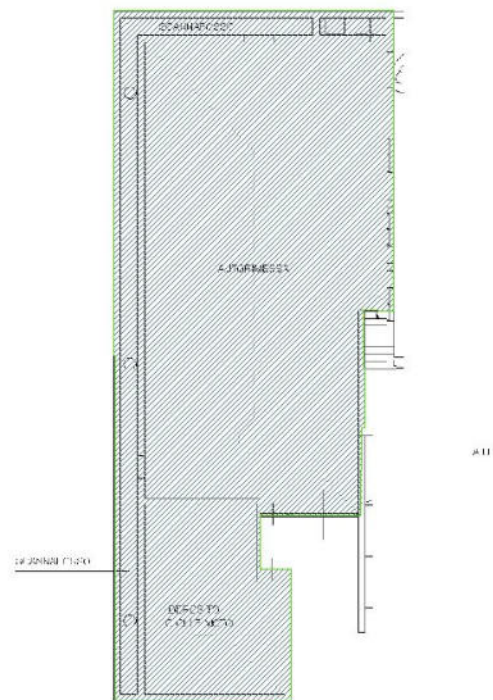


PIANO TERRA

H:250

PIANO TERRA

H:270



PIANO SOTTOSTRADA1

H:250

1.2.2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE**CARATTERISTICHE QUANTITATIVE**

Anno di costruzione	2009
Livello di piano	0
N. totale dei piani	1
N. dei vani	5
N. dei servizi igienici	4

STATO DI MANUTENZIONE

Edificio 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	BUONO
Immobile 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	BUONO

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Inquinamento atmosferico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento acustico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento elettromagnetico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Prospicienza dell'edificio 1 scarso, 2 normale, 3 buono	BUONO
Prospicienza dell'immobile 1 scarso, 2 normale, 3 buono	BUONO
Esposizione 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	NORMALE
Panoramicità 1 normale, 2 semipanoramico, 3 panoramico	SEMIPAN.
Luminosità 1 scarso, 2 normale, 3 discreto, 4 buono	BUONO
Funzionalità (presente 1 / assente 0)	PRESENTE
Qualità finiture 1 scadente, 2 normale, 3 buona, 4 ottima	BUONO

2 INDAGINE DI MERCATO COMPARABILI

Per l'applicazione del Market Comparison Approach - M. C. A. - è stata svolta un'indagine di mercato tesa a ricercare un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente e di prezzo o di redditi noti e ricadenti nel medesimo segmento di mercato del subject, i cui risultati sono esposti nelle seguenti schede e che saranno utilizzati nei capitoli successivi per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO COMPARABILI

INDICATORE ECONOMICO - ESTIMATIVO		COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Indirizzo/quartiere		Monte	Monte	
Zona		semicentrale	semicentrale	
Tipologia di Rilevamento		agenzia	agenzia	
Prezzo rilevato		850.000	800.000	
Prezzo adottato		765.000	720.000	
TIPO DI CONTRATTO		compravendita	compravendita	
LIVELLO DEGLI SCAMBI		medio	medio	
DESTINAZIONE		Residenziale	Residenziale	
TIPOLOGIA EDILIZIA		Abitazione indipendente	Abitazione indipendente	
TIPOLOGIA IMMOBILIARE		Villa	Villa	
TIPO COSTRUZIONE		usato	usato	
DIMENSIONE		media	media	
FORMA DI MERCATO		conc. monopolistica	conc. monopolistica	
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	privati	privati	
	Venditori	privati	privati	
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)	1.800,00	1.700,00	
	Filtering	assente	assente	

SCHEDA DATO IMMOBILIARE COMPARABILI

CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Prezzo di mercato (€)	765.000,00	720.000,00	
Data (mesi)	0	0	
Superficie Principale	420	430	
Sup. Sec. Balconi (mq)	0	0	
Sup. Sec. Cantina (mq)	0	0	
Sup. Sec. Garage (mq)	0	0	
Sup. Sec. Soffitta	0	0	
Sup. Sec. Soffitta h.< 1,50 mt.	0	0	
Sup. Esterna (mq)	0	0	
Servizi Igienici (n.)	3	3	
Stato di Manutenzione Edificio (nomenclatore) 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	4	4	
Stato di Manutenzione Immobile (nomenclatore) 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	4	4	
Livello di piano (n.)	0	0	

3 STIMA DEL VALORE

TABELLA DEI DATI

TABELLA DEI DATI			
Prezzo caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale PRZ (euro)	765.000,00	720.000,00	
Data DAT (mesi)	0	0	0
Superficie SUP (mq)	420,00	430,00	302,00
Portico POR (mq)	0,00	0,00	299,00
Balcone BAL (mq)	0,00	0,00	178,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	5,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	343,00
Sottotetto SOT (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	8.539,00
Bagni BAG (n)	3	3	3
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
Altri impianti IMP - PISCINA (0-1)	0	0	1
livello del piano LIV (n)	0	0	0
Stato manut est. STMe (n)	4	4	5
Stato manut int. STMi (n)	4	4	5
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0	0
Vista PAN (0-1)	0	0	1

TABELLA DEI SAGGI E DEI RAPPORTI

Indici Mercantili	
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,000
p(POR)/p(SUP)	0,400
p(BAL)/p(SUP)	0,200
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SOTT)/p(SUP)	0,600
p(LIV)/PRZ	0,000
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	20,000
Costo intervento manut est. (euro)	9.000,000
Costo intervento manut int. (euro)	90.000,000

La tabella dei prezzi marginali riporta la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica.

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	1.674,42	1.674,42
p(POR) (euro/mq)	669,77	669,77
p(BAL)/p(SUP) (euro/mq)	334,88	334,88
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	837,21	837,21
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	837,21	837,21
p(SOTT)/p(SUP) (euro/mq)	1.004,65	1.004,65
p(SUE) (euro/mq)	20,00	20,00
p(SER) (euro)	3.120,00	3.120,00
p(RIA) (euro)	520,00	520,00
p(RIC) (euro)	520,00	520,00
p(ELE) (euro)	520,00	520,00
p(CON) (euro)	1.600,00	1.600,00
p(IMP-PISCINA) (euro)	12.000,00	12.000,00
p(LIV) (euro)	0,00	0,00
p(STMe) (euro)	9.000,00	9.000,00
p(STMi) (euro)	90.000,00	90.000,00

La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto indicando l'aggiustamento da apportare al prezzo dell'immobile di confronto per poter giungere al calcolo del prezzo corretto.

TABELLA DI VALUTAZIONE

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	765.000,00	720.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	-197.581,40	-214.325,58
POR (euro)	200.260,47	200.260,47
BAL (euro)	59.609,30	59.609,30
CAN (euro)	4.186,05	4.186,05
BOX (euro)	287.162,79	287.162,79
SOTT (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	170.780,00	170.780,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	12.000,00	12.000,00
LIV (euro)	0,00	0,00
STMe (euro)	9.000,00	9.000,00
STMi (euro)	90.000,00	90.000,00
PREZZI CORRETTI	1.400.417,21	1.338.673,02

PREZZI CORRETTI	1.400.417,21	1.338.673,02
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	€ 1.370.000,00	

ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITANTI LA STIMA

Al sopralluogo si è rilevata la presenza di abusi edilizi i cui costi di Ripristino dello stato assentito sono quantificabili, a titolo indicativo e forfettario, in € 30.000,00.

La valutazione è stata redatta sulla base delle superfici assentite.

A fronte dei costi descritti, il Valore Attuale del Bene è pari a **€ 1.340.000,00**.

Valore quota di usufrutto pari ½ sull'intero **€ 234.500,00**

Il Valore di Mercato è riferito a settembre 2021.

All.D.1.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

All.D.1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO

All.D.1.3 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

D.2 - Immobile uso abitativo

CESENA (FC) VIA CHIESA DI SANT'EGIDIO

D.2.1 IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI

In data 14 luglio 2021 ho effettuato un sopralluogo per accertare lo stato dei luoghi e la consistenza dell'unità immobiliare.

Le operazioni peritali sono avvenute regolarmente e posso, qui di seguito, brevemente riassumerle:

- verifica delle condizioni di manutenzione, del grado di finitura e di conservazione;
- riprese fotografiche interne ed esterne;
- confronto diretto tra le planimetrie e la situazione di fatto con rilievi a campione;

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso appartamento, cantina e garage facenti parte di un maggiore complesso condominiale ubicato nel Comune di Cesena, in via Chiesa di Sant'Egidio civico n.60.

L'immobile si trova nel quartiere Sant'Egidio in una posizione semicentrale a prevalente destinazione residenziale e con ottima presenza di servizi.

L'accesso dalla pubblica via avviene attraverso le parti comuni dell'edificio quali corte, ingresso e vano scala fino al piano sesto e la porta identificata con il numero int.12.

Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse così come per legge.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.

Inquadramento generale



Inquadramento di dettaglio



Vista aerea



Vista aerea



L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, con i seguenti dati censuari:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	98	995	36			A/3	4	5,5 vani	Totale: 87 m ² Totale escluse aree scoperte** : 84 m ²	Euro 553,90
	98	995	24			C/6	3	12 m ²	Totale: 12 m ²	Euro 61,97

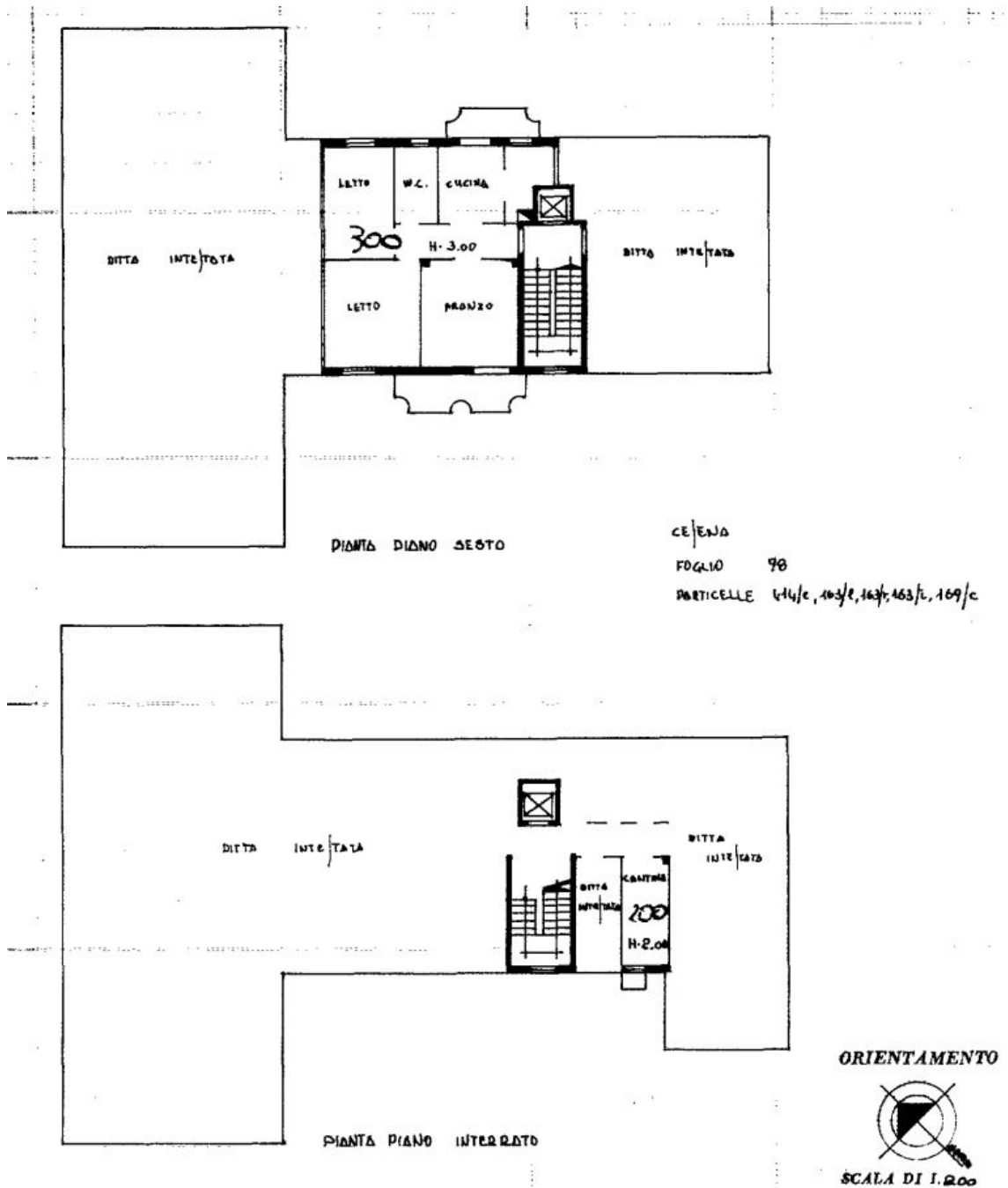
Costituisce altresì corte coperta e scoperta pertinenziale l'area distinta al Catasto Terreni del Comune medesimo, con i seguenti dati censuari:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
	98	995	-	ENTE URBANO	17 85		Dominicale	Agrario

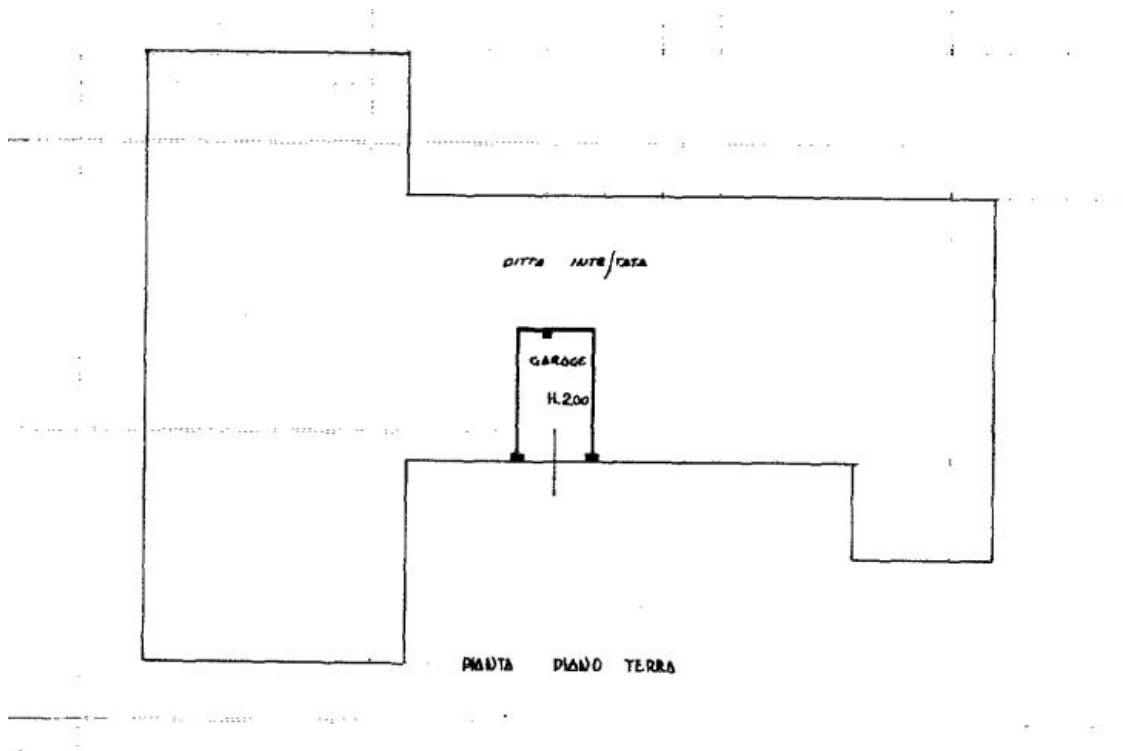
Estratto del foglio di mappa catastale



Estratto della planimetria catastale



Estratto della planimetria catastale



L'unità immobiliare presenta un affaccio esterno lungo i lati nord-est e sud-ovest, mentre confina a sud-est con il vano scala comune e a nord ovest con altra unità immobiliare.

Con riferimento allo stato dei luoghi riscontrato al sopralluogo e alla vigente normativa non è possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare in quanto in sede di sopralluogo è stata rilevata una diversa conformazione del locale cucina.

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti:

Estratto di mappa, Planimetrie catastali, Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni.

(ALL.D.2.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE)

D.2.2 DESCRIZIONE

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso appartamento, cantina e garage facenti parte di un maggiore complesso condominiale ubicato nel Comune di Cesena, in via Chiesa di Sant'Egidio civico n.60.



L'immobile si trova nel quartiere Sant'Egidio in una posizione semicentrale a prevalente destinazione residenziale e con ottima presenza di servizi.

L'edificio è posizionato su un lotto di terreno dalla forma rettangolare e, nella recinzione posta a confine con via Chiesa di Sant'Egidio, possiede un accesso pedonale posto in posizione centrale oltre a due accessi carrai ai lati. Nella recinzione posta lungo il confine con via Torriana è altresì presente un ulteriore accesso carraio.



Il fabbricato condominiale, i cui lavori di costruzione sono terminati nell'anno 1969, presenta una pianta a T, si sviluppa su sette livelli fuori terra dei quali il piano terreno destinato ad autorimesse ed i piani superiori ad abitazioni oltre ad un piano interrato adibito a cantine.

La struttura portante è costituita da intelaiatura con travi e pilastri in cemento armato con solai di piano e di copertura di tipo misto in latero-cemento con muratura di tamponamento lasciata "a vista" sul lato esterno.

L'accesso dalla pubblica via avviene attraverso le parti comuni dell'edificio quali corte, ingresso e vano scala fino al piano sesto e la porta identificata con il numero int.12.

L'unità abitativa oggetto della presente relazione è ubicata al piano sesto e si distribuisce su un unico livello.

Trattasi nello specifico di un appartamento costituito da locali cucina e pranzo con balconi esterni oltre a due camere letto ed un servizio igienico collegati da un disimpegno posto in posizione centrale.

Le finiture dell'appartamento sono costituite da pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico di formato e colore classico nella zona giorno mentre risultano in listelli di legno nelle camere letto.

Nel servizio igienico sono presenti sanitari in materiale ceramico del tipo "a pavimento".

Gli infissi interni di collegamento tra i vani sono costituiti da porte in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio con sistema oscurante costituito da tapparelle in pvc.

Particolari fotografici appartamento

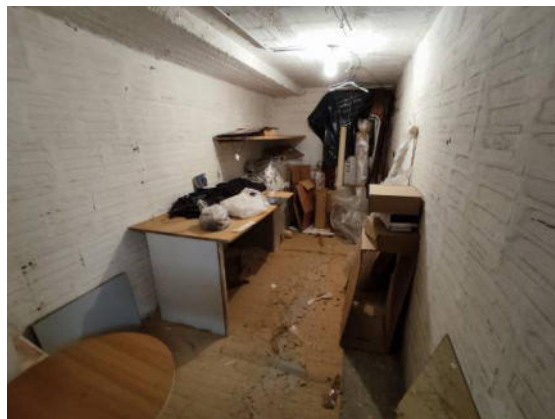


Nell'appartamento sono presenti impianti apparentemente a norma con riscaldamento di tipo centralizzato e con sistema di distribuzione del calore a radiatori. L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in colore chiaro.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione sufficiente e non necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo.

Al piano terra è presente un'autorimessa, posta frontalmente alla via Chiesa di Sant'Egidio, il cui accesso dalla pubblica via avviene attraverso il cancello carraio e la corte comune oltre ad un vano cantina al piano interrato. Le finiture dei locali sono standard con riferimento alla tipologia di servizio.

Particolari fotografici garage e cantina



Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse così come per legge.

E' stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.

[\(ALL.D.2.2 RILIEVO FOTOGRAFICO\)](#)

D.2.3 TITOLARITA' E STATO OCCUPAZIONALE

TITOLARITA'

I beni risultano in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

-

STATO OCCUPAZIONALE

Al sopralluogo l'immobile risultava occupato.

D.2.4 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

REGOLARITA' EDILIZIA

La verifica della regolarità edilizia è stata effettuata presentando apposita istanza tramite p.e.c. agli uffici preposti del Comune di Cesena.

Gli stessi, in seguito, hanno fornito copia della documentazione da cui è possibile dedurre che la porzione immobiliare in oggetto risulta parte integrante di fabbricato la cui costruzione è avvenuta in virtù dei seguenti titoli/procedimenti abilitativi:

- Licenza Edilizia N.238 rilasciata il 20/03/1968 per la costruzione di fabbricato ad uso abitativo;
- Licenza Edilizia di variante al precedente titolo rilasciata il 06/06/1969;
- Autorizzazione di Abitabilità N.461 rilasciata il 06/12/1969.

(ALL.D.2.3 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA)

Stante quanto sopra, dal sopralluogo eseguito non è possibile attestare la conformità dell'immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico in quanto in sede di sopralluogo è stata rilevata una diversa conformazione del locale cucina.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene immobile oggetto di perizia risulta classificato nello Strumento Urbanistico del Comune di Cesena, come segue:

Estratto della tavola dei sistemi PS 2.1.9



CITTÀ STORICA

- Città Storica (art. 31)

CITTÀ CONSOLIDATA

- Tessuto di espansione anni '50 - '70 (art. 34)
- Tessuto di prima espansione di natura residenziale (art. 35)
- Tessuto del quartiere INA-CINQUA (art. 36)
- Tessuto di impianto unitario (art. 37)
- Prevedimento residenziale (art. 38)
- Villa e giardini (art. 39)
- Edificio nel verde (art. 34 bis)
- Tessuto polifunzionale (art. 35)
- Tessuto polifunzionale a prevalenza commerciale (art. 40)
- Permessi di costruire nei preesistenti (art. 37)
- Perimetro del Territorio urbanizzato

CITTÀ DA TRASFORMARE

- Area di trasformazione (art. 42) residenziale (art. 43) produttiva (art. 44)
- ATI1: Interventi ai tessuti urbani (art. 43)
- ATI2: di riqualificazione urbana (art. 44)
- ATI3: di cultura e destinazione residenziale (art. 45)
- ATI4a: di cultura e destinazione prevalentemente polifunzionale (art. 46)
- ATI4b: di cultura e destinazione polifunzionale a prevalenza commerciale (art. 46 bis)
- Area soggetta al Risparmio di Programma (art. 53 e 54ter)
- Piano Urbanistico Abitativo (P.U.A.) vigente (art. 51 bis)
- Progresso PUG 2011 (art. 52)

CITTÀ DA RIQUALIFICARE

- AREE di riqualificazione urbana (art. 53)
- AREE di recupero di programmi (art. 53)
- AREE di riqualificazione della qualità urbana (art. 54)
- AREE per foreste adomate (art. 54 bis)
- Piani di recupero (art. 53 bis)

SISTEMA DEI SERVIZI E DELLA QUALITÀ AMBIENTALE

- Sanatori di interesse economico (art. 55)
- Sanatori di quartiere (art. 56)
- Verde pubblico, territoriale e di quartiere (art. 54 e 56)
- Parcheggi pubblici ad uso pubblico (art. 58)
- Parcheggi pubblici specializzati (art. 58)
- Infrastrutture ferroviarie (art. 57)
- Infrastrutture per la mobilità (art. 58)
- Impianti per la distribuzione del carburante (art. 59)
- Sanatori per la mobilità (art. 58)
- Attrezzature sportive e ricreative private (art. 60)
- Sanatori privati (art. 61)

AREE NOMINATE DALL'ASSESSORATO DI PROGRAMMA

- Risparmio di Programma in variante al PRG (art. 3, L.R. 4/87/1988)
- Piano Urbanistico Abitativo progressivo (art. 51, L.R. 4/87/1988)
- Area sottoposta ad accordi con i privati (art. 53 bis)
- Area naturale (art. 51, 51 bis)
- Area da utilizzare con PRG
- Luogo disciplinato dall'art. 51, 51 bis 1988

Centri Commerciali

- Centro commerciale
- Grande struttura Non Alimentare
- Medio Grande struttura Alimentare
- Medio Grande struttura Non Alimentare

Metodi (pre)veduti in corso di restituzione

TERRITORIO RURALE

- Ambito della pianura centurata (art. 66)
- Ambito della pianura bonificata (art. 67)
- Ambito della collina di valore ambientale (art. 68)
- Ambito della collina (art. 69)
- Ambito di tutela fluviale (art. 70)
- Zona agricola con funzione di parco didattico (art. 71.03)
- Attività pirrotecnica (art. 75)
- Piano Attività Estrattive (art. 82ter)
- Attività polifunzionale in zona rurale (art. 82bis)
- Area persone del fuoco (art. 84.05)

TUTELA DELL'IDENTITÀ CULTURALE E FISICA DEL TERRITORIO

Vincoli territoriali sovraordinati e comunali

- Sistema forestale e boschivo (art. 10 PTCP - art. 72 NGA)
- Zone ed elementi di interesse storico-archeologico del territorio (art. 73)
- Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità (art. 20 PTCP - art. 74 NGA)
- Area di frana su zone a verde
- Frana di Borello (art. 84)
- Sito di Interesse Comunitario SIC (art. 71.00)
- Area di riequilibrio ecologico (art. 71.01)
- Area di tutela panoramica e paesaggistica (art. 71.02)
- Zone di crinale e di fondovalle (art. 20 b PTCP - art. 75 NGA)
- Edifici di interesse storico-tipologico (allegato A6 - A7)
- Fasce di rispetto per: strade, ferrovie, depuratori, elettrodoti, acquedotti, cimiteri, pozzi di captazione, CER (art. 19, 55, 57, 58 NGA e 2.15.5 allegato A1)
- Fasce di rispetto per elettrodoti da interrare
- Fasce di rispetto per elettrodoti DPCM 06/07/2003 (art. 19.01 NGA)
- Limite collinare (art. 9 PTCP)
- Idrografia principale di superficie
- Idrografia di progetto
- Fossi e scoli della centuriazione soggetti a tutela (art. 66)
- Fossi e scoli della centuriazione da tracciare (art. 66)
- Rete secondaria del CER (art. 19.02)
- Area per interventi di sicurezza idraulica (art. 19.02)
- Nuovi collettori fognari (art. 19.09)
- Percorsi collinari (PG12)
- Elettrodoti
- Rete Gas Italia
- Siti da bonificare (art. 19.11)
- Aziende RIR e aree di danno (art. 19 bis)
- Pozzi di captazione
- Limite rispetto pozzi e cimiteri
- Zone di tutela della struttura centurata (art. 21b PTCP)

Art. 34 Tessuto dell'espansione anni 60 – 70

34.01 Tessuto a prevalente destinazione residenziale che ha completato il ciclo di crescita, comprensivo di zone sature ad elevata densità e di tipologie estensive, caratterizzato da densità fondiaria medio-alta in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria, sia per gli edifici condominiali che per le tipologie uni-bifamiliari, queste ultime prevalenti, risalenti all'espansione degli anni 60-70.

34.02 Interventi edilizi

Fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale individuati nella Tavola dei Sistemi sono ammessi soltanto gli interventi edilizi coerenti con le specifiche categorie di tutela di cui all'Allegato A6, che ne conservino i valori storici culturali e testimoniali intrinseci, per gli altri edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi con i seguenti limiti:

- manutenzione qualitativa di cui all'art.11; gli interventi di ristrutturazione edilizia sono sempre ammessi purché non incrementino il Volume totale lordo (Vt), fatte salve le innovazioni ammesse dalle disposizioni normative di cui all'art.11 comma 2 della L.R. 15/2013;

- nuove costruzioni su lotto libero:

Uf = 0,8 mq/mq nel centro edificato urbano;

Uf = 0,7 mq/mq nel centro edificato delle frazioni;

- ampliamento degli edifici esistenti:

Uf = 0,8 mq/mq nel centro edificato urbano;

Uf = 0,7 mq/mq nel centro edificato delle frazioni;

- demolizione e ricostruzione anche parziale:

Uf = 0,8 mq/mq oppure pari alla Sul esistente se superiore a Uf = 0,8 mq/mq nel centro edificato urbano;

Uf = 0,7 mq/mq oppure pari alla Sul esistente, se superiore a Uf = 0,7 mq/mq mq/mq nel centro edificato delle frazioni;

Gli indici di cui al comma 02 sono applicabili qualora sussistano contemporaneamente le seguenti condizioni:

- 1) siano reperite per intero le dotazioni di parcheggi pubblici;
- 2) il nuovo edificio assicuri una copertura di calore ed elettricità in misura superiore del 30% rispetto ai minimi obbligatori e raggiunga un indice di prestazione energetica superiore del 15% di quello minimo obbligatorio; la condizione è asseverata dal progettista in fase di presentazione del titolo edilizio e, dopo l'esecuzione dei lavori, in fase preliminare al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità;
- 3) nel caso di edifici plurifamiliari sia garantita l'accessibilità come definita dalla legge 13/89, di tutte le parti comuni interne e delle aree di pertinenza e di almeno il 50% delle unità immobiliari a destinazione residenziale previste.

Gli indici sono ridotti delle misure sotto indicate qualora le condizioni descritte vengano parzialmente soddisfatte:

- di 0,10 mq/mq nel caso in cui venga richiesta la monetizzazione anche parziale dei parcheggi;
- di 0,05 mq/mq nel caso in cui non venga rispettata la condizione di cui al punto 2)
- di 0,05 mq/mq nel caso in cui non venga rispettata la condizione di cui al punto 3).

Le riduzioni sono cumulative nel caso di mancato rispetto di più condizioni incentivanti. I titoli edilizi riguardanti immobili che utilizzino per intero o in misura ridotta gli indici di cui al comma 02 sono corredati da atti convenzionali con i quali i titolari si impegnano al rispetto delle condizioni progettuali.

Le misure urbanistiche sopra indicate costituiscono incentivo alla qualificazione del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art.7ter della LR 20/2000. A far data dalla adozione della variante urbanistica che introduce le suddette disposizioni non trova applicazione nel territorio comunale l'art. 20 comma 3 della LR 15/2013.

Le distanze dai confini di proprietà e di zona sono prescritte dall'art.7.

34.03 Normativa funzionale

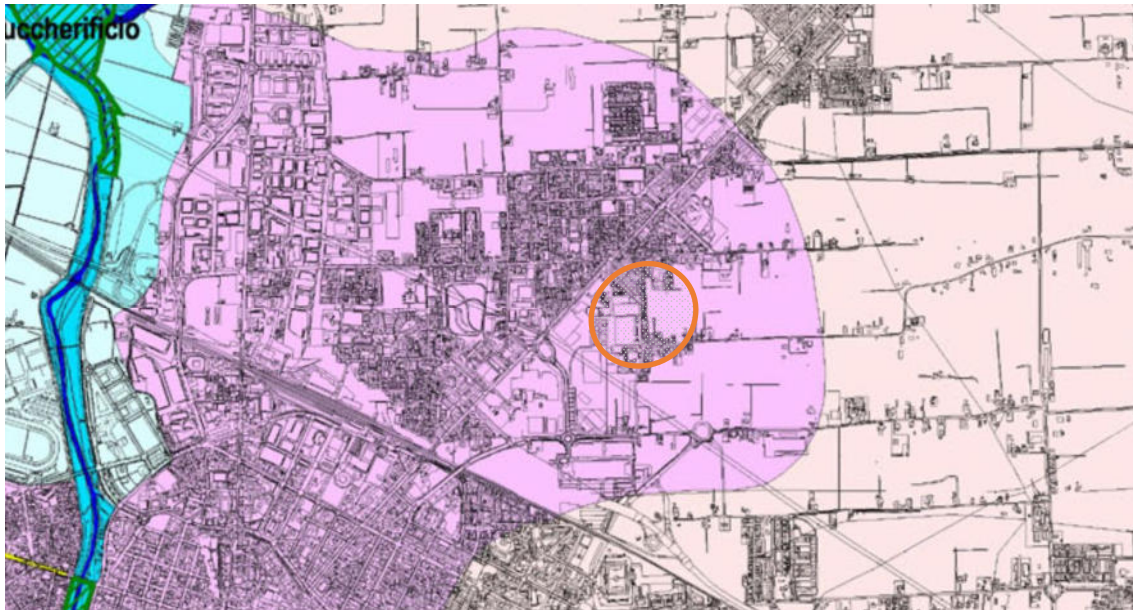
Usi previsti: U1/1, U3/1, U3/2 (esistenti e previsti con le limitazioni di cui al precedente art. 23), U3/5, U3/6

34.04 Indici paesaggistici-ecologici

- Ip = 20%





- Avp = indirizzi di cui all'elaborato PG 9
- A = 1 albero/ 200 mq Sf
- Ar = 1 arbusto/100 mq Sf
- hm = h esistente in caso di demolizione e ricostruzione di edifici con $h > 13$ mt
- hm = 13 mt su lotto libero o ampliamenti
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Estratto della Tavola di Azzonamento Paesistico PS 5.2





LEGENDA


LAGHI, CORSI D'ACQUA E ACQUE SOTTERRANEE

-  art. 2.5.2a All. A1 Fasce d'espansione inondabili (art. 17.2.a PTCP)
-  art. 2.5.2b All. A1 Zone ricomprese nel limite morfologico (art. 17.2.b PTCP)
-  art. 2.5.2c All. A1 Zone di tutela del paesaggio fluviale (art. 17.2.c PTCP)
-  art. 2.6 All. A1 Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 18 PTCP)


ZONE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEEI

-  art. 3.3.2a All. A1 Aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei (art. 28.2 PTCP)
-  art. 3.3.2b All. A1 Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche (art. 28.2 PTCP)



ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

-  art. 2.7 All. A1 Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 19 PTCP)

ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E TESTIMONIALE

-  art. 2.15 All. A1 Viabilità panoramica (art. 24b PTCP)

SPECIFICHE MODALITA' DI GESTIONE E VALORIZZAZIONE

-  art. 4.1 All. A1 Riserve e aree naturali protette (art. 30 PTCP)
-  art.4.2 All. A1 Progetti di tutela, recupero e valorizzazione (art. 32 PTCP)

D.2.5 STIMA

La presente relazione ha come scopo la determinazione del più probabile valore di mercato che l'immobile può avere alla data della stima.

Gli International Valuation Standards definiscono il valore di mercato come *“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Per poter giungere alla stima del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento del confronto di mercato (Market Comparison Approach – M. C. A.) così come contemplato negli stessi International Valuation Standards. Tale metodo consiste nella comparazione tra il bene oggetto di stima (subject) e un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente, di prezzo noto e ricadenti nel medesimo segmento di mercato.

L'applicazione del metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche sia dell'oggetto di stima che dei comparabili utilizzati prevedendo aggiustamenti ai prezzi di mercato rilevati.

Le principali fasi del M. C. A. sono le seguenti:

- 1 Analisi del segmento di mercato e del dato immobiliare dell'oggetto di stima (Subject);
- 2 Indagine di mercato per la rilevazione delle caratteristiche e dei prezzi relativi ai Comparabili;
- 3 Stima del valore mediante la compilazione delle tabelle dei dati, dei prezzi marginali; di valutazione e la relativa sintesi conclusiva.

1.1 SEGMENTO DI MERCATO

Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare dell'analisi del mercato immobiliare e viene definito da parametri che sono misurati e tradotti in una serie di indicatori economico-estimativi.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO SUBJECT

LOCALIZZAZIONE					
Comune	Cesena	Provincia	FC	Cap	
Zona	Semicentrale	Quartiere	Sant'Egidio	Foglio di mappa	98
TIPO DI CONTRATTO			compravendita		
LIVELLO DEGLI SCAMBI			medio		
DESTINAZIONE	Destinazione attuale		Residenziale		
	Destinazione alternativa		residenziale		
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	1° Livello		fabbricato		
	2° Livello		condominio		
	Tipo costruzione		usato		
TIPOLOGIA EDILIZIA	Tipologia edilizia		appartamento		
	Tipologia costruttiva		Cemento armato		
DIMENSIONE			media		
FORMA DI MERCATO			concorrenza monopolistica		
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori		privati		
	Venditori		privati		
	Motivo dell'acquisto		-		
	Intermediario		-		
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)		-		
	Filtering		assente		
	Fase del ciclo immobiliare		recessione		
INDICI DI MERCATO					
Rapporto complementare area/immobile			-		
Prezzo medio terreno			-		
Saggio var. del livello di piano negli edifici multipiano			0,01		
Saggio annuale di var. dei prezzi degli immobili			0		
PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI					
Presenza di strutture scolastiche			SI		
Servita dai mezzi pubblici			SI		
Presenza di strutture ricreative			SI		
Presenza di attività commerciali			SI		
Presenza di strutture sportive			SI		
Prossimità a strade di grande comunicazione			NO		
Presenza di strutture amministrative			NO		

1.2 DATO IMMOBILIARE

1.2.1 INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI

L'individuazione delle superfici e la loro successiva misurazione è stata eseguita utilizzando come elaborato grafico le planimetrie catastali verificate nelle consistenze attraverso misure a campione dell'immobile.

La misurazione di tali superfici è avvenuta adottando come criterio la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) che è definita come l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento e include lo spessore dei muri perimetrali liberi e $\frac{1}{2}$ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici.

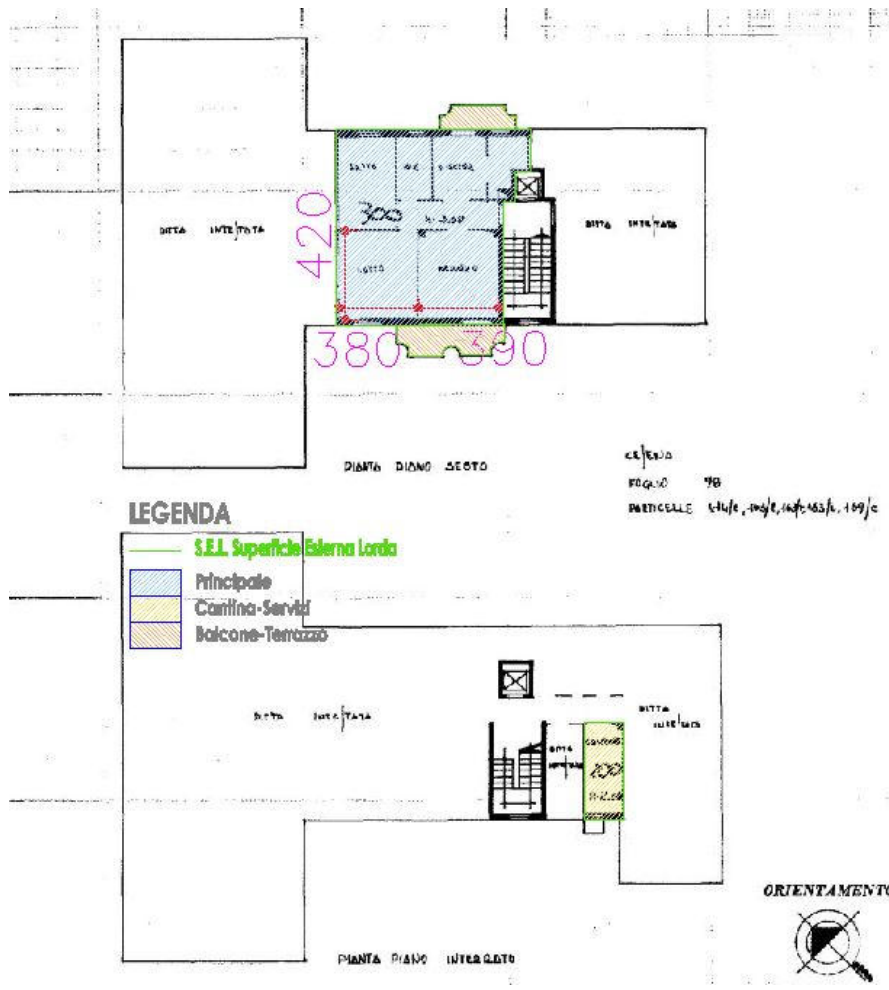
La superficie commerciale è quindi una misura fittizia che comprende la Superficie Principale e le Superfici Secondarie che entrano nel calcolo in ragione di Rapporti Mercantili noti agli operatori del Mercato.

SUPERFICIE PRINCIPALE (MQ)	82
-----------------------------------	-----------

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Quota propr.	Sup. Comm.mq
Balcone	11	0,30		3,30
Cantina	9	0,50		4,50
Garage	12	0,50		6,00

SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	95,80
------------------------------------	--------------



1.2.2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE**CARATTERISTICHE QUANTITATIVE**

Anno di costruzione	1969
Livello di piano	6
N. totale dei piani	1
N. dei vani	3
N. dei servizi igienici	1

STATO DI MANUTENZIONE

Edificio 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	SUFFICIENTE
Immobile 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	SUFFICIENTE

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Inquinamento atmosferico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento acustico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento elettromagnetico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Prospicienza dell'edificio 1 scarso, 2 normale, 3 buono	NORMALE
Prospicienza dell'immobile 1 scarso, 2 normale, 3 buono	NORMALE
Esposizione 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	NORMALE
Panoramicità 1 normale, 2 semipanoramico, 3 panoramico	NORMALE
Luminosità 1 scarso, 2 normale, 3 discreto, 4 buono	NORMALE
Funzionalità (presente 1 / assente 0)	PRESENTE
Qualità finiture 1 scadente, 2 normale, 3 buona, 4 ottima	NORMALE

2 INDAGINE DI MERCATO COMPARABILI

Per l'applicazione del Market Comparison Approach - M. C. A. - è stata svolta un'indagine di mercato tesa a ricercare un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente e di prezzo o di redditi noti e ricadenti nel medesimo segmento di mercato del subject, i cui risultati sono esposti nelle seguenti schede e che saranno utilizzati nei capitoli successivi per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO COMPARABILI

INDICATORE ECONOMICO - ESTIMATIVO		COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Indirizzo/quartiere		Sant'egidio	Sant'egidio	
Zona		semicentrale	semicentrale	
Tipologia di Rilevamento		agenzia	agenzia	
Prezzo rilevato		149.000	199.000	
Prezzo adottato		135.000	180.000	
TIPO DI CONTRATTO		compravendita	compravendita	
LIVELLO DEGLI SCAMBI		medio	medio	
DESTINAZIONE		Residenziale	Residenziale	
TIPOLOGIA EDILIZIA		Condominio	Condominio	
TIPOLOGIA IMMOBILIARE		Appartamento	Appartamento	
TIPO COSTRUZIONE		usato	usato	
DIMENSIONE		media	media	
FORMA DI MERCATO		conc. monopolistica	conc. monopolistica	
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	privati	privati	
	Venditori	privati	privati	
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)	1.500,00	1.500,00	
	Filtering	assente	assente	

SCHEDA DATO IMMOBILIARE COMPARABILI

CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Prezzo di mercato (€)	135.000,00	180.000,00	
Data (mesi)	0	0	
Superficie Principale	90	120	
Sup. Sec. Balconi (mq)	0	0	
Sup. Sec. Cantina (mq)	0	0	
Sup. Sec. Garage (mq)	0	0	
Sup. Sec. Soffitta	0	0	
Sup. Sec. Soffitta h.< 1,50 mt.	0	0	
Sup. Esterna (mq)	0	0	
Servizi Igienici (n.)	1	1	
Stato di Manutenzione Edificio (nomenclatore) 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	3	3	
Stato di Manutenzione Immobile (nomenclatore) 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	3	3	
Livello di piano (n.)	1	0	
Aria condizionata (nomenclatore) 0 assente, 1 presente	0	0	

3 STIMA DEL VALORE

TABELLA DEI DATI

TABELLA DEI DATI			
Prezzo caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale PRZ (euro)	135.000,00	180.000,00	
Data DAT (mesi)	0	0	0
Superficie SUP (mq)	90,00	120,00	82,00
Portico POR (mq)	0,00	0,00	0,00
Balcone BAL (mq)	0,00	0,00	11,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	9,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	12,00
Sottotetto SOT (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Bagni BAG (n)	1	1	1
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	1	0	0
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0	1	1
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	1
livello del piano LIV (n)	1	0	6
Stato manut est. STMe (n)	3	3	3
Stato manut int. STMi (n)	3	3	3
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0	0
Vista PAN (0-1)	0	0	0

TABELLA DEI SAGGI E DEI RAPPORTI

Indici Mercantili	
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,000
p(POR)/p(SUP)	0,400
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SOTT)/p(SUP)	0,000
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	2.000,000
Costo intervento manut int. (euro)	20.000,000

La tabella dei prezzi marginali riporta la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica.

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	1.500,00	1.500,00
p(POR) (euro/mq)	600,00	600,00
p(BAL)/p(SUP) (euro/mq)	450,00	450,00
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	750,00	750,00
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	750,00	750,00
p(SOTT)/p(SUP) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SUE) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SER) (euro)	0,00	0,00
p(RIA) (euro)	0,00	0,00
p(RIC) (euro)	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	0,00	0,00
p(CON) (euro)	0,00	0,00
p(IMP) (euro)	2.000,00	2.000,00
p(LIV) (euro)	1.350,00	1.800,00
p(STMe) (euro)	2.000,00	2.000,00
p(STMi) (euro)	20.000,00	20.000,00

La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto indicando l'aggiustamento da apportare al prezzo dell'immobile di confronto per poter giungere al calcolo del prezzo corretto.

TABELLA DI VALUTAZIONE

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	135.000,00	180.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	-12.000,00	-57.000,00
POR (euro)	0,00	0,00
BAL (euro)	4.950,00	4.950,00
CAN (euro)	6.750,00	6.750,00
BOX (euro)	9.000,00	9.000,00
SOTT (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	2.000,00	2.000,00
LIV (euro)	6.750,00	10.800,00
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	152.450,00	156.500,00

PREZZI CORRETTI	152.450,00	156.500,00
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	€ 155.000,00	

ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITANTI LA STIMA

Al sopralluogo si è rilevata la presenza di abusi edilizi i cui costi di Ripristino dello stato assentito sono quantificabili, a titolo indicativo e forfettario, in € 3.000,00. La valutazione è stata redatta sulla base delle superfici assentite. A fronte dei costi descritti, il Valore Attuale del Bene è pari a **€ 152.000,00**.

Il Valore di Mercato è riferito a settembre 2021.

AII.D.2.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

AII.D.2.2 RILIEVO FOTOGRAFICO

AII.D.2.3 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

COMPENDIO A -

A.1-Immobile uso ufficio, CESENA (FC) VIA VERDONI	€ 61.000,00
A.2-Immobile uso commerciale, FORLI' (FC) VIA RIO BECCA	€ 1.225.000,00
A.3-Immobile uso industriale, CAVENAGO DI BRIANZA (MB) VIA DEI CHIOSI	€ 1.538.000,00
A.4-Terreno agricolo, SAVIGNANO SUL PANARO (MO)	€ 13.000,00
A.5-Lastrico solare, REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA DELL'AERONAUTICA Incluso nel punto B.1	

COMPENDIO B -

B.1 Complesso commerciale, REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA DELL'AERONAUTICA	
Lastrico solare sub.13	€ 52.000,00
Palestra sub.17	€ 988.000,00
Unità commerciale sub.18	€ 559.000,00
Ristorante sub.19	€ 537.000,00
Supermercato sub.21	€ 1.220.000,00
Unità commerciale sub.22	€ 547.000,00
Brasserie sub.23	€ 128.000,00
Totale CON LASTRICO SOLARE	€ 4.031.000,00
B.2 Immobile uso produttivo, CESENA (FC) VIA PITAGORA	€ 2.082.000,00

COMPENDIO C -

C.1 Immobile uso abitativo, CESENA (FC) VIA MONTEFIORE	€ 267.000,00
C.2 Immobile uso abitativo, GRADARA (PU) VIA PIRANO	€ 175.000,00

COMPENDIO D -

D.1 Immobile uso abitativo, CESENA (FC) VIA CELINCORDIA	€ 234.500,00
D.2 Immobile uso abitativo, CESENA (FO) VIA CHIESA DI SANT'EGIDIO	€ 152.000,00

NOTE;

- I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono corretti al meglio delle conoscenze dell'Esperto esaminando la documentazione resa disponibile dai competenti uffici e con riferimento alla normativa attualmente vigente.
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi.

Forlì, 30 settembre 2021

L'Esperto Stimatore
Geom. Stefano Mingozi