

[REDACTED]

Provincia di Forlì-Cesena

[REDACTED]

Liquidatore della società: Dott.Luca Dal Prato

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Tecnico incaricato
Geom. Giorgio Garavini

Faenza, 18 novembre 2021

Studio: Via Severoli n. 18 , 48018 Faenza (RA) cell 335 6344141
giorgiogaravinifaenza@gmail.com

Geom. Giorgio Garavini

Indice:

- 1) OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE pag n. 4**
- 2) UBICAZIONE pag n. 4-7**
- 3) DESCRIZIONE pag n. 8-12**
- 4) PROPRIETA' pag n. 13**
- 5) INQUADRAMENTO URBANISTICO e TITOLI EDILIZI pag n. 13-34**
- 6) DATI CATASTALI pag n. 34-35**
- 7) CONSISTENZA pag n. 35-37**
- 8) STATO DI MANUTENZIONE pag n.37**
- 9) SITUAZIONE LOCATIVA pag n. 37-38**
- 10) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE pag n. 38-43**
- 11) NOTE pag n. 43**
- 12) CONCLUSIONI E INDICAZIONI pag n. 43**

ALLEGATI

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: ricerca del valore di mercato per alcune unità immobiliari

Epoca di riferimento della valutazione: novembre 2021

Visita presso gli immobili: aprile 2021, luglio 2021 e settembre 2021

Data di ultimazione della valutazione: novembre 2021

Indirizzo: immobili situati a Cesena (FC) e a Gambettola (FC)

Descrizione: n.2 unità a destinazione prevalentemente commerciale, n. 1 unità ad uso laboratorio artigiano ed un complesso ad uso deposito, uffici ed appartamento

Data di costruzione: varie

Locazione: le unità situate a Cesena e l'unità ad uso laboratorio artigianale a Gambettola sono locate a terzi. Il complesso capannone con uffici e appartamento non è locato.

PREMESSA

Con nomina da parte del Liquidatore Dott. Luca Dal Prato il sottoscritto Geom. Giorgio Garavini, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Ravenna con il numero 1413 con studio professionale in Faenza (RA) via Severoli n. 18 in qualità di Tecnico esperto di stime, è stato incaricato, per la valutazione dei beni mobili ed immobili della società [REDACTED]

1) OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di libero mercato alla data della compilazione della presente stima, di alcuni beni immobili di proprietà della società [REDACTED]

[REDACTED] I beni immobili oggetto della presente relazione sono composti da due unità ad uso commerciale situate a Cesena in via Ungaretti, una unità ad uso lab. Artigianale a Gambettola in via Carducci ed un complesso artigianale con spazi a deposito, uffici, abitazione a Gambettola in via Lama.

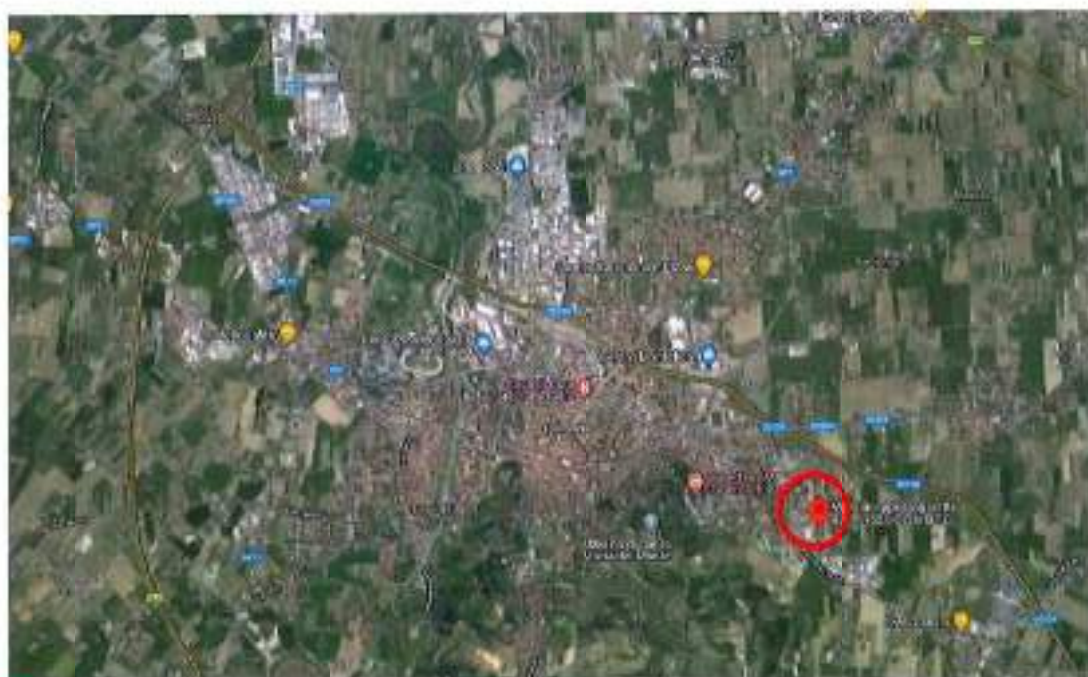
2) UBICAZIONE

Per meglio descrivere i beni immobili oggetto della perizia si fa presente che verranno indicati di seguito QUATTRO complessi Immobiliari distinti:

B) Beni Immobili in Comune di Cesena, quota PROPRIETÀ 1/1, destinazione di uso "negozio/lavanderia" sito in Cesena via Giuseppe Ungaretti 490; la porzione in oggetto è costituita da una unità immobiliare, che si trova a fianco del bene immobile A;

La descrizione della zona è simile al bene di cui al punto A.

Foto aerea città di Cesena



Si nota la posizione dei fabbricati oggetto di stima. (fonte google maps)

Geom. Giorgio Garavini

Foto area della zona (CESENA)



Si nota la posizione dei fabbricati oggetto di stima. (fonte google maps)

C) Beni Immobili in Comune di Gambettola, quota PROPRIETÀ 1/1, destinazione di uso laboratorio artigianale sito in Gambettola, via Carducci n. 105; la porzione in oggetto è costituita da 1 unità immobiliare.

La zona urbana che contiene il cespite oggetto di stima è destinata prevalentemente ad un uso artigianale, commerciale oltre ad abitazioni di tipo civile. Il quartiere è stato costruito prevalentemente negli anni '70 del precedente secolo.

La viabilità della zona è ordinata (strade con ampia carreggiata) e consente facilmente di raggiungere il centro della città. Il quadrante della città di Gambettola dove si trova il fabbricato è il nord-ovest.



3) DESCRIZIONE

3.2 Immobile B negozio/lavanderia sito in Cesena, via Giuseppe Ungaretti 490.

Le opere relative all'edificio in cui è inserito la lavanderia oggetto di stima sono iniziate circa 22 anni fa. La fine lavori del fabbricato è dell'anno 2000. Successivamente sono state realizzate delle modifiche che saranno descritte successivamente.

L'unità è del tipo a schiera e fa parte di un edificio di un solo piano fuori terra con altre UIU collocate a fianco. E' presente anche un'area cortiliva ad uso esclusivo. La destinazione d'uso dell'edificio è commerciale/lavanderia. Strutturalmente l'edificio è realizzato in cemento armato con murature perimetrali in laterizio. Le tramezzature sono prevalentemente in laterizio. Sono presenti alcune partizioni interne in cartongesso. La copertura è in c.a. è del tipo a tetto piano. La lavanderia è costituita da una sala principale, tre locali ad uso servizio, bagno oltre ad un disimpegno. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro. Porte interne in legno tamburato. Pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico. Battiscopa in ceramica/pvc. Banchine/soglie in granito. Intonaci del tipo civile, tinteggiatura di colore chiaro in parte lavabile. Impianti autonomi con caldaia e corpi scaldanti tipo radiatori. I lavori per la realizzazione della lavanderia sono stati realizzati circa 5 anni fa.

Altezza del piano terra circa ml 3.40.

L'area esterna è in parte pavimentata con Betonelle e in parte ad uso giardino. Sono presenti nei pressi dell'immobile anche aree verdi e parcheggi

E' presenta l'APE che indica la classe D (consegnato allo scrivente dal liquidatore).

L'immobile è locato con contratto registrato. Il canone di locazione è di circa € 7.000,00 come comunicato dal liquidatore.

3.3 Immobile C laboratorio artigianale sito in Gambettola, via Carducci n. 105.

Le opere relative all'edificio in cui è inserito la lavanderia oggetto di stima sono iniziate oltre 50 anni fa. Successivamente sono state realizzate delle modifiche che saranno descritte successivamente.

L'unità è del tipo "abbinato" e fa parte di un complesso immobiliare con numerose unità immobiliari prevalentemente ad uso artigianale/produttivo. E' presente anche un'area cortiliva ad uso comune per la viabilità/parcheggio. La destinazione d'uso dell'edificio è artigianale. Strutturalmente l'edificio è realizzato in cemento armato con murature perimetrali in laterizio e pannelli prefabbricati. Le tramezzature sono prevalentemente in laterizio. La copertura è in c.a. prefabbricato tipo "a volta". Pavimentazione in cemento con finitura liscia al quarzo. L'unità è costituita da un locale principale per le lavorazioni e da uno spogliatoio con bagno oltre ad un soppalco con struttura portante in acciaio. Gli infissi esterni sono in ferro e vetro. Porte interne in legno tamburato. Pavimentazioni e rivestimenti dei locali di servizio in materiale ceramico. Impianti autonomi (è presente l'impianto elettrico e l'acqua corrente). Il laboratorio non ha l'impianto di riscaldamento. I lavori (cambio d'uso) per la realizzazione del laboratorio artigianale sono stati realizzati circa 3/4 anni fa.

Altezza del piano terra min ml 6.35 circa max 8.05 circa per il locale principale.

Bagno altezza ml 2.40 circa.

L'immobile è locato con contratto registrato. Il canone di locazione è di € 8.400,00 annui.

[REDACTED]



4) PROPRIETA'

La ditta proprietaria per intero dei cespiti immobiliari oggetto di valutazione è la società [REDACTED]

Attualmente la società è in liquidazione e il liquidatore è il Dott. Luca Dal Prato.

5) INQUADRAMENTO URBANISTICO E PRATICHE EDILIZIE

5.1 Immobili A e B a Cesena in via Ungaretti.

Lo strumento urbanistico in vigore è il PRG 2000 e successive varianti, Individua per questi immobili l'articolo 56 "servizi di quartiere" che prevede:

COMUNE DI CESENA Settore Governo del Territorio PRG 2000 VARIANTE GENERALE		
NORME DI ATTUAZIONE		
INTEGRATA VARIANTE 2/2021 Risoluzione Accordo ex art.11 L.241/1990 s.m.i. sottoscritte con la [REDACTED] Adottata con Delibera di C.C. n. 41 del 25.03.2021 Approvata con Delibera di C.C. n. 59 del 29.07.2021		PS 1
Progettisti Anna Maria Bocaglia (coordinatore generale) Marco Bonaventuri Giovanni Bigli Marta Chiara Magaldi Pierluigi Rossi Coordinatore elaborazioni cartografiche e gestione dati Roberta Zaffari e Barbara Calicci Collaboratori elaborazioni cartografiche e gestione dati Daniela Minoli Giuliano Bottoni Monica Cecchini Andrea Cecchi Monica Galassini Francesca Gori Barbara Maglioli Daria Parke Andrea Penzini Leonardo Pini Esteria Santelli		Consulenze generali Città coordinata e da pareremmo: Pierluigi Villa (Federico Clivio Associati) Tecnico incaricato e progettazione PRGP: Sandra Vecchiotti e Tada Maraboli (Studio Crea) Consulenze specialistiche Approfondimenti studio ambientale: Daria Luzzati (coordinatore), Monica Boni Paolo Dogli Ameli, Giovanni Ciappicaglia, Daria Polini Progetto paesaggio ambientale: Alberto D. Antonacci, Paolo Adorni, Roberto Antonacci Qualità ambientale: Alberto Platarchi e Enrica Dall'Alba (Studio di Ingegneria per l'Ambiente e il Territorio) Ricerca archeologica del centro storico: Sara Gilotti, Antonio Monti, Maria Liberi
		Enti approvatrici PRG2000: Adottato con Delibera di C.C. n. 300 del 08.10.00 Approvato con Delibera di G.P. n. 244 del 28.07.01 Integrato: 1ª PUBBLICAZIONE Approvato con Delibera di G.P. n° 15 del 29.07.2001 2ª PUBBLICAZIONE Approvato con Delibera di G.P. n° 172 del 18.10.2009 3ª PUBBLICAZIONE Approvato con Delibera di G.P. n° 100 del 08/05/2017 Il Sindaco Enrico Luffaro L'Assessore Cristina Mattioli Il Dirigente Emanuela Antonacci

Art. 56 Servizi di quartiere

56.01 Le aree destinate alle attrezzature di seguito specificate e individuate nelle tavole dei Sistemi con apposita simbologia, sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione mediante compensazione o esproprio da parte del Comune o degli Enti

istituzionalmente competenti; è consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree, con le modalità di cui al comma successivo. Tali aree sono classificate come zone G ai sensi dell'art. 13 della LR 47/78 e successive modifiche e integrazioni. Nelle Aree di Trasformazione residenziali la quantificazione degli standard urbanistici di verde o di attrezzature collettive va verificata al di fuori delle fasce di rispetto delle infrastrutture stradali, ferroviarie e degli elettrodotti.

56.02 La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano al Comune, ovvero agli Enti per le opere di loro competenza, o a soggetti privati proprietari dell'area o individuati dal Comune, con concessione dell'area in diritto di superficie o con trasferimento in proprietà con apposita convenzione solo ove l'area non sia pervenuta al Comune a mezzo di esproprio. Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico delle attrezzature

56.03 Nelle zone G il PRG si attua per intervento edilizio diretto. Il progetto delle singole opere dovrà prevedere una adeguata dotazione di parcheggi pubblici, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe.

56.04 La ripartizione tra i diversi servizi pubblici di seguito specificata e riportata nelle tavole dei Sistemi può essere modificata in sede attuativa, purché siano garantiti gli standard urbanistici complessivi stabiliti dalla normativa regionale.

In tali aree potranno essere insediati usi ritenuti compatibili con la

funzione principale (quali ad esempio pubblici esercizi, sportelli bancari, alloggi di custodi, ecc.).

Istruzione dell'obbligo

Le aree così classificate sono destinate agli asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:

- $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
- $I_p = 30\%$
- $P_1 = 15 \text{ mq/ } 50 \text{ mq Sul}$
- $A = 20 \text{ alberi/ha}$
- $Ar = 40 \text{ arbusti/ha}$
- $T_i = \text{secondo le indicazioni del Piano Stralcio per Il Rischio Idrogeologico (art. 9)}$

Attrezzature di interesse comune

Le aree così classificate sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, ovvero di altri locali di uso o di interesse pubblico quali case-albergo per studenti, lavoratori ed anziani, appartamenti polifunzionali, case parcheggio.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:

$U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$

- $I_p = 40\%$
- $P_1 = 15 \text{ mq/ } 50 \text{ mq Sul}$
- $A = 20 \text{ alberi/ha}$
- $Ar = 40 \text{ arbusti/ha}$

- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Attrezzature religiose

Le aree così classificate sono destinate ad attrezzature religiose, quali gli edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive, le strutture per attività sociali e assistenziali per persone in condizione di grave marginalità sociale e svantaggiate.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:

- $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
- $I_p = 40\%$
- $P_1 = 15 \text{ mq/ } 50 \text{ mq Sul}$
- $A = 20 \text{ alberi/ha}$
- $A_r = 40 \text{ arbusti/ha}$
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Verde pubblico

Le aree così classificate sono destinate a parchi naturali, giardini ed aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e il tempo libero degli adulti. Sono altresì destinate a verde ambientale di protezione e di sistemazione e regimazione idraulica. In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche, nonché le piste ciclo - pedonali per la migliore fruizione delle stesse.

Nel parco di Villa Silvia non sono consentite edificazioni sull'area di frana. Si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- $U_f = 0,05 \text{ mq/mq}$
- $I_p = 70\%$
- $A = 40 \text{ alberi/ha}$
- $A_r = 80 \text{ arbusti/ha}$
- $T_{ii} = \text{secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)}$

Verde attrezzato Le aree così classificate sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti. La superficie a verde deve occupare almeno il 30% di quella complessiva. Tali attrezzature possono essere integrate dall'uso U3/5.

Si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- $U_f = 0,40 \text{ mq/mq}$
- $I_p = 50\%$
- $A = 20 \text{ alberi/ha}$
- $A_r = 40 \text{ arbusti/ha}$
- $T_{ii} = \text{secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)}$

Parcheggi pubblici, di uso pubblico e specialistici

Le aree così classificate sono destinate a parcheggi pubblici. In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio, nonché piste ciclo - pedonali. Possono essere realizzati parcheggi in struttura. In tal caso il parcheggio può essere integrato con gli usi U3/1, U3/5, U3/6, per una superficie complessiva dei diversi usi, non superiore al 25% della superficie totale dell'intervento.

Il Piano Individua nelle tavole progettuali, con apposita simbologia grafica, i piazzali e i parcheggi specialistici a servizio degli insediamenti polifunzionali e commerciali, privati e/o di uso pubblico.

Si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- $I_p = 20\%$; 10% per parcheggi in struttura
- $TII =$ secondo le Indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Nei parcheggi è consentita la realizzazione di tettoie per la protezione dei veicoli in sosta.

$I_{tt} = \max 30\% S_f$ per i parcheggi privati

$h_m = 16$ mt per il parcheggio di Via IX Febbraio

$h_m = 6$ mt per le rimanenti parti del tessuto urbano

I piazzali e i parcheggi specialistici a confine con aree ad attrezzature pubbliche, residenziali o agricole dovranno essere realizzati con una fascia di verde di mitigazione (V_m) della profondità di 7 mt verso detti confini.

I parcheggi pubblici dovranno essere alberati con essenze appartenenti alla vegetazione tipica della zona, con un parametro di densità arborea di 1 albero ogni 100 mq di S_f .

Cimiteri

Di tali attrezzature non fanno parte le relative fasce di rispetto, che sono indicate nelle tavole dei Sistemi con apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità. Le effettive fasce di rispetto dei cimiteri con le eventuali riduzioni ammesse, sono determinate dai singoli provvedimenti di approvazione.

Il PRG si attua per intervento diretto.

5.2 Immobili C e D a Gambettola in via Carducci e in via Lama.

Lo strumento urbanistico in vigore è il RUE e successive varianti, prevede per questi immobili l'articolo 2.4.1 Ambito specializzato attività produttive Allegato B Pregresso PRG 1998 relativamente al laboratorio artigiano di viale Carducci e l'articolo 2.4.2 Ambito specializzato attività produttive Allegato B Pregresso PRG 1998 relativamente al Capannone situato in via Lama.



COMUNE DI GAMBETTOLA
PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO
Art. 29 L.R. 24.03.2000 n.20
RUE



Le norme di RUE principali sono le seguenti:

2.4 D – Comparti a prevalente destinazione produttiva:

2.4.1 D1 -Comparti produttivi di ristrutturazione urbanistica

Comprende le aree totalmente o parzialmente edificate in cui si rende necessaria la modificazione dell'edificato e del tessuto urbanistico esistente per l'adeguamento ad esigenze produttive diverse dalle originarie, per motivi di igiene pubblica, di integrazione con la situazione d'intorno, di riorganizzazione delle opere di urbanizzazione

Modalità di intervento:

1. gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono da attuare per mezzo di PUA;
2. limitatamente agli edifici esistenti utilizzati con uso conforme a quello individuabile catastalmente, sono attuabile mediante intervento diretto quelli previsti alle categorie di cui agli artt. 80, 81, 82, 84, 85, 86 del presente RUE;
3. limitatamente al 20 % dell' U.T.P. consentita dagli indici specifici di zona e nel loro rispetto, fino all' approvazione del PUA sono consentiti una tantum, gli Interventi di cui all' Art. 75,86,87, 88 del presente RUE. Gli standard relativi al verde ed al parcheggio privato di uso pubblico nel caso in specie debbono essere rapportati all'effettivo indice in base al quale è progettato l'intervento edificatorio.

Funzioni ammesse:

1. funzioni terziarie: b1,b5,b6,b7,b8,b10,b14;
2. funzioni produttive : c1,c2,c3;
3. funzioni alberghiere, congressuali e ristorazione:e1,e4,e5.

E' ammessa una abitazione di servizio e di custodia riferita alle funzioni b7 e c1 per una superficie S.C. massima di 200mq e comunque non superiore al 25% della SUL edificata e compresa in questa e da realizzarsi contemporaneamente ed in proporzione alla SUL produttiva, dotata degli standard di parcheggi privati relativi alla residenza oltre a quelli derivanti dalla specifica destinazione calcolati sulla SUL relativa.

Indici urbanistici ed edilizi:

1. U.T.P.=0,8 mq/mq. o esistente
2. R.C. esteso all'intera zona =0,5 mq/mq. o esistente
3. Superficie minima da sistemare a verde piantumato privato=10% della zona o del lotto

4. D.C. = D.S. (salvo soluzioni a schiera o abbinate)= 5,00 ml. o esistente

5. H.M. = 10,50 ml. o esistente

Le dotazioni territoriali devono essere interamente reperite nel comparto secondo i parametri dimensionali definiti nel successivo art.3.

2.4.2 D3-Comparti produttivi di nuovo impianto

Sono le zone destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti di tipo industriale, artigianale, commerciale all'ingrosso .

Modalità di attuazione: PUA di iniziativa privata .

Funzioni ammesse:

1. funzioni terziarie : b5,b6,b7,b8,b9,b10,b11,b14;

2. funzioni produttive : c1,c2,c3,c4;

3. funziona alberghiere, congressuali , ristorazione :e1,e2,e4,e5.

Categorie di intervento: Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione, compresa la demolizione di eventuali fabbricati incongrui esistenti nell'area. Il progetto potrà prevedere la possibilità di conservare, ristrutturare e ampliare gli eventuali edifici esistenti sull'area, da considerare nel conteggio della S.C.

Indici urbanistici ed edilizi:

1. U.T.P. = 0,6 mq/mq.

2. R.C.(sui singoli lotti) = 0,6 mq/mq.

3. D.C.= D.S. =(salvo soluzioni a schiera o abbinate) = 5,00 ml.

4. H max. = 10,50 ml. (salvo particolari esigenze costruttive)

Le dotazioni territoriali devono essere interamente reperite nel comparto secondo i parametri dimensionali definiti nel successivo art.3.

5.3 Pratiche edilizie e verifica degli immobili.

Come richiesto dal liquidatore si è proceduto all'accesso agli atti presso i Comuni di Cesena e Gambettola. Si è proceduto anche ad incontrare i tecnici di riferimento degli Enti locali per avere dei chiarimenti sui procedimenti edilizi in particolare per l'immobile situato a Gambettola in via Lama.

5.3.2 Bene Immobile lettera B:

Unità immobiliare ad uso lavanderia/negozio situata a Cesena in via Ungaretti 490.

Il fabbricato è stato costruito nel 1999 con Concessione edilizia n. 347 del 18/06/1999 e successiva DIA in variante prot. 10240 del 16/03/2000.

Titolo della concessione " Costruzione di fabbricato per attività di servizio ad uso ambulatorio, uffici ed attività commerciali nel comparto PEEP di CASE FINALI C/2° II stralcio.

E' stata rilasciata l'abitabilità/usabilità del fabbricato dal Comune di Cesena con il n. 113 di registro il 26/10/2000.

Il 25/11/2015 prot 47291 è stata presentata una SCIA per "ristrutturazione edilizia per cambio di destinazione d'uso da Ufficio a negozio con opere".

E' stato rilasciato anche il certificato di conformità edilizia e agibilità con il numero 141/CEAT/2016 PGN 30082/72 del 18/03/2016.

Durante il sopralluogo si è verificato a vista e con qualche misura a campione che l'elaborato del titolo edilizio della SCIA e la planimetria catastale sono corrispondenti allo stato dei luoghi.

5.3.3 Bene Immobile lettera C:

Unità immobiliare ad uso laboratorio artigiano situata a Gambettola in viale Carducci 105.

L'immobile è stato costruito prima del 1 settembre 1967 (come indicato nell'atto di rogito del 19/12/1991 repertorio n. 76813 fascicolo n. 6763 del Notaio Agostino Pistocchi di Cesena, relativo al fabbricato.

Nel 1989 con concessione edilizia n. 1170 è stato oggetto di ristrutturazione (indicato nell'atto di rogito del 19/12/91).

L'ultimo titolo edilizio è relativo all'intervento di ristrutturazione edilizia per cambio di destinazione d'uso con opere autorizzate con SCIA R. 167/2017 del 28/12/2017 prot. 18567 e Variante con SCIA R.98/2018 prot. n. 12974 del 09/08/2018. Autorizzazione sismica n. 860 del 2018.

Segnalazione Certificata di conformità edilizia e di agibilità prot. n. 19542 del 13/12/2018.

E' stato anche presentato l'aggiornamento catastale.

Durante il sopralluogo si è verificato a vista e con qualche misura a campione che l'elaborato del titolo edilizio della SCIA e la planimetria catastale sono corrispondenti allo stato dei luoghi.



Gli indici indicati nel piano per gli insediamenti produttivi di via Europa – via Loreto approvato con delibera di C.C. n. 91 /2002 – per lotto 24 prevedono la superficie del lotto di mq 1688, la superficie coperta max di mq 903 e una SUL max di mq 1688.

Dopo avere effettuato un incontro con il tecnico di riferimento del servizio edilizia del Comune di Gambettola per conoscere la procedura per completare le opere si può descrivere in breve quale soluzione attivare. Le normative edilizie di riferimento relative alle sanatorie/regolarizzazioni edilizie sono a volte di difficile interpretazione, dipendono da numerosi fattori e particolari condizioni e sono sempre in evoluzione.

Di seguito illustro il percorso che si potrebbe utilizzare per regolarizzare/sanare l'immobile. Chiaramente lo stesso percorso poi sarà oggetto di verifica da parte degli enti preposti al momento di presentazione della pratica edilizia.

Occorrerà in ogni caso procedere al rilievo completo del fabbricato per avere a disposizione tutti le misure e le superfici dell'immobile al fine di procedere alla comparazione esatta con lo stato di progetto del PDC autorizzato.

Le norme di riferimento principali sono la L.R 23/2004 in particolare per gli articoli 14, 14 bis e 15 e 19 bis (tolleranze) e il DPR 380/01.

Estratto delle norme LR 23/2004.

Art. 14

(modificati commi 1 e 4 da [art. 40 L.R. 30 luglio 2013 n. 15](#))

Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo abilitativo,

In totale difformità o con variazioni essenziali

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia, ... eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici edilizi entro il congruo termine, non superiore a centoventi giorni, stabilito dallo Sportello unico per l'edilizia con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del Comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

2. Fuori dai casi di cui all'articolo 10, lo Sportello unico per l'edilizia, su richiesta motivata dell'interessato presentata a seguito della avvenuta sospensione dei lavori, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato ai sensi dell'articolo 21, comma 2, qualora accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della rimozione o demolizione delle opere abusive, in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale che sarebbe arrecato alle parti residue dell'immobile. In tale ipotesi il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento più consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori. Lo Sportello unico per l'edilizia si pronuncia sulla richiesta entro novanta giorni, decorsi i quali la richiesta stessa si intende rifiutata.

3. Qualora le opere abusive siano state eseguite su immobili non vincolati compresi nei centri storici e negli insediamenti storici, di cui rispettivamente agli articoli A-7 e A-8 dell'allegato alla [legge regionale 24 marzo 2000, n. 20](#) (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio), lo Sportello unico per l'edilizia, ai fini di provvedere sulla richiesta dell'interessato, acquisisce il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 2. Qualora il parere non venga reso entro sessanta giorni dalla richiesta, lo Sportello unico per l'edilizia provvede autonomamente.

4. Qualora, ai sensi del comma 2, non si disponga la demolizione delle opere, è dovuto il contributo di costruzione ...

Art. 14 bis

(prima aggiunto da [art. 41 L.R. 30 luglio 2013 n. 15](#), poi modificati commi 1 e 3, sostituiti lett. b) comma 1 e comma 2 e abrogata lett. d) comma 1 da [art. 34 L.R. 23 giugno 2017, n. 12](#))

Variazioni essenziali

1. Sono variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo originario ...:

a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta un incremento del carico urbanistico di cui all'articolo 30, comma 1, della legge regionale in materia edilizia;

b) gli aumenti di entità superiore al 30 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, gli scostamenti superiori al 30 per cento della sagoma o dell'area di sedime, la riduzione superiore al 30 per cento delle distanze minime tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza;

c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 20 per cento ..., con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;

d) abrogata.

e) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo che comporti violazione delle norme tecniche per le costruzioni in materia di edilizia antisismica;

f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili

sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica. Non costituiscono variazione essenziale i lavori realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, qualora rientrino nei casi di cui all'articolo 149 del decreto legislativo n. 42 del 2004 o all'Allegato A del decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata) e qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'articolo 167 del medesimo decreto legislativo.

2. Gli interventi di cui alle lettere e) e f) non costituiscono variazione essenziale qualora sull'intervento difforme sia acquisita preventivamente l'autorizzazione o l'atto di assenso, comunque denominato, dell'amministrazione competente ovvero sia segnalato alla stessa l'inizio dei lavori, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

3. Per assicurare l'uniforme applicazione del presente articolo in tutto il territorio regionale, i Comuni, al fine dell'accertamento delle variazioni, utilizzano unicamente le nozioni, concernenti gli indici e parametri edilizi e urbanistici, stabilite dalla Regione con atto di coordinamento tecnico.

Art. 15

(modificato comma 3 da [art. 42 L.R. 30 luglio 2013 n. 15](#))

Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo

1. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo sono rimossi o demoliti a cura e spese del responsabile dell'abuso entro il congruo termine, non superiore a centoventi giorni, stabilito dallo Sportello unico per l'edilizia con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del Comune e a spese del responsabile dell'abuso.

Geom. Giorgio Garavini

2. Fuori dai casi di cui all'articolo 10, lo Sportello unico per l'edilizia, su richiesta motivata dell'interessato presentata a seguito dell'avvenuta sospensione dei lavori, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato ai sensi dell'articolo 21, comma 2, e comunque non inferiore a 1000 euro, qualora accertati, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della rimozione o demolizione delle opere abusive in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale che sarebbe arrecato alle parti residue dell'immobile. In tale ipotesi il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento più consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori. Lo Sportello unico per l'edilizia si pronuncia sulla richiesta entro novanta giorni, decorsi i quali la richiesta stessa si intende rifiutata.

3. Nei casi di cui al comma 2, è corrisposto il contributo di costruzione ... qualora dovuto.

Art. 19 bis

(prima aggiunto da art. 59 L.R. 6 luglio 2009 n. 6, poi modificato comma 1 e aggiunti commi 1 bis, 1 ter e 1 quater da art. 37 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, poi modificati commi 1 bis e 1 ter da art. 73 L.R. 21 dicembre 2017, n. 24, infine modificato comma 1 bis e sostituito comma 1 quater da art. 27 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14)

Tolleranza

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro ... delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

1 bis. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e

Geom. Giorgio Garavini

dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, ... e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva:

- a) il minore dimensionamento dell'edificio;
- b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la disforme ubicazione delle aperture interne;
- d) la disforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria.
- e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

1 ter. Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.

1 quater. Le tolleranze di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter del presente articolo

realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli Immobili:

a) nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie, ai sensi del comma 5 dell'articolo 10 bis della legge regionale n. 15 del 2013;

b) con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Dalle misurazioni effettuate a campione si è visto che non è rispettata l'altezza massima del progetto del capannone di circa 1 ml rispetto alla quota di ml 10.45 indicata in progetto. L'altezza è un parametro importante delle normative del piano del comparto. L'altezza di ml 10.50 (indicata nelle norme) non è derogabile se non per particolari esigenze (nel nostro caso il tecnico del Comune di Gambettola ml ha detto che non rientriamo nella possibile deroga - e si specifica inoltre che non si rientra neanche nelle tolleranze di legge del 2% -). Occorrerà procedere con il ripristino dell'altezza di progetto o con la regolarizzazione dell'immobile indicando in questo secondo caso (con relazione dettagliata) che procedere con la demolizione della copertura e di parte delle pareti perimetrali potrebbe pregiudicare tutta la struttura del capannone.

Se quanto indicato sopra (secondo caso) verrà accettato dal Comune di Gambettola, si potrà procedere con la regolarizzazione edilizia senza il ripristino dell'altezza di progetto.

La sanzione in questo caso è il doppio dell'aumento del valore venale ottenuto per la maggiore altezza.

Il calcolo del valore venale è di solito effettuato da una commissione provinciale e non esiste una casistica di riferimento.

A volte, viene utilizzato il costo di costruzione (che viene assimilato al Valore Venale) per sapere quanto è costato in più costruire l'immobile con maggiore altezza rispetto a quello indicato nel progetto.

Per avere un giusto riferimento del costo aggiuntivo per la maggiore altezza, si è consultato il prezziario DEI del 2019 Tipologie edilizie - utilizzato da varie commissioni e anche dall'Agenzia del Demanio e dall'Agenzia del territorio) - dove sono riportati i costi di costruzione di immobili simili al nostro in esame.

Si può vedere tramite opportune analisi che l'aumento in altezza di circa un metro di un capannone costa circa € 20,00/mq di superficie coperta.

Nel nostro caso si ottiene il maggiore aumento di costi in:

mq 600,00 circa (superficie coperta del capannone) x € 25,00 = € 15.000,00 che può essere considerato l'aumento del Valore venale dell'immobile.

La sanzione per la regolarizzazione è quantificabile in € 15.000,00 * 2 = € 30.000,00 (doppio del valore venale).

Oltre alla regolarizzazione occorrerà anche presentare in contemporanea una SCIA/PDC in sanatoria per sistemare anche le altre difformità presenti nei prospetti, all'interno dei locali e per le maggiori dimensioni del cespite immobiliare che siano al di fuori delle tolleranze previste di legge.

Inoltre, dovrà essere montato un controsoffitto strutturale nei servizi del piano terra dell'abitazione per riportare l'altezza a ml 2.40 come indicato in progetto.

Per eseguire tutte le pratiche con le necessarie competenze professionali (rilievi, elaborati grafici, perizie, indagini, direzione lavori, catasto, strutture, collaudi, vigili del fuoco, ecc.), oltre ai lavori necessari, gli oneri comunali, le sanzioni della SCIA/PDC da sommare alla sanzione della regolarizzazione (vedi anche sopra) si ritiene corretto indicare una somma di € 65.000,00.

Chiaramente la cifra di € 65.000,00 è una stima e potrà essere confermata solo con la presentazione delle pratiche presso gli enti competenti.

6) DATI CATASTALI

B) Beni Immobili lettera B:

Unità immobiliare ad uso lavanderia/negozio situata a Cesena e censita al catasto fabbricati con i seguenti dati:

**Foglio 128 particella 3184 sub 1 categoria C1 classe 7
consistenza 47 mq Superficie catastale mq 65 Rendita €
1.895,76**

Via Ungaretti n. 490 piano terra.

C) Bene Immobile lettera C:

Unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale situata a
Geom. Giorgio Garavini

Gambettola e censita al catasto fabbricati del comune di Gambettola con i seguenti dati:

Foglio 14 particella 33 sub 57 categoria C3 classe 2
consistenza 199 mq Superficie catastale mq 210 Rendita €
554,99

Via Carducci n. 105 piano terra.

Compresa la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato, in particolare l'area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva su cui insiste l'unità di cui sopra.

7) CONSISTENZA

La superficie commerciale utilizzata per la valutazione è stata calcolata come indicato dal DPR 138/98 o eventualmente se non presente l'Indice mercantile di correzione della superficie è stato desunto per analogia o per usi e consuetudini locali.

Indici mercantili utilizzati =

Locali principali di abitazione, uffici, laboratorio artigiano, negozi = 1.00

Deposito per attività specifica = 1.00

Porticati, terrazzi = 0.25.

Corte esclusiva sotto i 200 mq = 0.05.

Corte esclusiva sopra i 200 mq = 0.03.

Spazi secondari garage, cantina ecc. = 0.60

Soppalco = 0.30

Le stesse superfici sono da considerarsi al lordo delle murature. Le superfici commerciali così ottenute si possono considerare corrette per ottenere successivamente il valore di mercato. Le scale e i vani ascensori se presenti su più piani, sono stati calcolati una volta sola. Le superfici ottenute poi sono state arrotondate per la presenza di spazi comuni, scale, vani tecnici, particolarità costruttive e sono quindi da considerarsi per la valutazione della corrente stima "a corpo".

B) Bene Immobile lettera B:

Unità immobiliare ad uso lavanderia/negozio situata a Cesena in Via Ungaretti n. 490 piano terra.

Superficie commerciale = mq 75,00

C) Bene Immobile lettera C:

Unità immobiliare ad uso laboratorio artigiano situata a Gambettola in Via Carducci n 105. piano terra.

Superficie commerciale = mq 215,00.

8) STATO DI MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione del cespite è il seguente:

8.2 Immobile B via Ungaretti Cesena. Lavanderia/negozio stato di manutenzione buono. Gli spazi sono ben tenuti e la dotazione impiantistica è completa. I lavori edili per la trasformazione del locale sono stati realizzati da pochi anni.

8.3 Immobile C via Carducci Gambettola. Laboratorio artigiano con stato di manutenzione sufficiente. Gli spazi sono sufficientemente tenuti e la dotazione impiantistica è minima.

9) SITUAZIONE LOCATIVA

9.2 Immobile B via Ungaretti Cesena. Lavanderia/negozio locato con regolare contratto di locazione.

9.3 Immobile C via Carducci Gambettola. Laboratorio artigiano locato con regolare contratto di locazione.

10) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per procedere alla valutazione si procederà attraverso la ricerca del valore di mercato per comparazione con beni simili "Metodo sintetico-comparativo".

Il metodo sintetico-comparativo consente di stimare il valore di un bene attraverso i prezzi di vendita di immobili comparabili per caratteristiche immobiliari e localizzazione, ponderando i valori in funzione delle caratteristiche specifiche del cespite (stato manutentivo, stato occupazionale, vetustà, ecc.).

Tale scelta è motivata dal fatto che il bene oggetto di stima ha una destinazione ordinaria ed è presente nelle valutazioni utilizzabili per comparazione nelle banche dati (OMI, Borsini, siti specializzati ecc.) e considerando altri beni oggetto di vendita o compravenduti di recente, facendo riferimento alla zona di appartenenza.

Per procedere con la stima si utilizzeranno i dati OMI (osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate aggiornati al primo semestre 2021 opportunamente corretti se necessario.

Chiaramente i dati utilizzati sono poi stati verificati con gli operatori del mercato immobiliare vedi sopra e comparati anche con immobili simili oggetto di compravendita recentemente per essere certi che gli stessi dati utilizzati per la presente stima siano attendibili.

10.1 e 10.2 Immobile A e B a Cesena

VERIFICA CON I DATI OMI

TABELLA della Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Immobile A e B a Cesena ad uso negozio.

Zona Centrale CENTRO URBANO codice zona B2 microzona 2 Tipologia prevalente abitazione di tipo economico.

Tipologia Negozio stato conservativo Normale

Valore di mercato = €/mq tra 1700 e 2350.

Si ritiene di utilizzare il valore minimo di € 1700/mq detraendo una quota del 15% circa perché i dati omi sono stati ottenuti per la maggior parte dalle aree limitrofe più vicine al centro storico.

Il dato corretto è di € 1.450,00/mq

Si precisa che i dati indicati nella banca dati OMI si possono considerare ancora attuali perché il mercato immobiliare in questi mesi del secondo semestre dell'anno 2021 non ha subito variazioni di rilievo.

B) Bene Immobile lettera B:

Unità Immobiliare ad uso lavanderia/negozio situata a Cesena in Via Ungaretti n. 490 piano terra.

Superficie commerciale = mq 75,00

Valore unitario € 1.450,00/mq

Totale valore di mercato = $75,00 \times € 1.450,00 = € 108.750,00$ che si arrotonda a € 110.000,00.

10.3 Immobile C a Gambettola laboratorio artigiano

VERIFICA CON I DATI OMI

TABELLA della Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Immobile C a Gambettola ad uso laboratorio

Zona Artigianale codice zona D1 microzona 1 Tipologia prevalente abitazione civili

Tipologia laboratorio stato conservativo Normale

Valore di mercato = €/mq tra 510 e 700.

Si ritiene di utilizzare il valore più basso indicato sopra per lo stato di manutenzione e vetustà del bene = € 510,00/mq

Si precisa che i dati indicati nella banca dati OMI si possono considerare ancora attuali perché il mercato immobiliare in questi mesi del secondo semestre dell'anno 2021 non ha subito variazioni di rilievo.

C) Bene Immobile lettera C:

Unità immobiliare ad uso laboratorio artigiano situata a Gambettola

In Via Carducci n 105. piano terra.

Superficie commerciale = mq 215,00.

Valore unitario € 510,00/mq

Totale valore di mercato = $215,00 \times € 510,00 = € 109.650,00$

che si arrotonda ad € 110.000,00.

[REDACTED]

Riassunto dei valori di mercato ottenuti:

Immobile B Cesena lavanderla/negozio = € 105.000,00

Immobile C Gambettola laboratorio artigiano = € 110.000,00

11 NOTE

Non ci sono altri elementi valutativi da aggiungere a questa relazione di stima. Infatti, tutti i fattori propri della dottrina dell'estimo sono stati presi in considerazione per i cespiti presi in esame, nello svolgimento della presente perizia estimativa.

Tanto doveva il sottoscritto per adempiere all'incarico ricevuto.
Faenza li 18 novembre 2021.

IL PERITO
Geometra Giorgio Garavini



Allegati:

- fotografie cespiti;
- estratto normative urbanistiche;
- visure catastali ed elaborati catastali;
- estratto di mappa catastale;
- Documentazione amministrativa;
- Dati OMI