

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 controparete 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*)



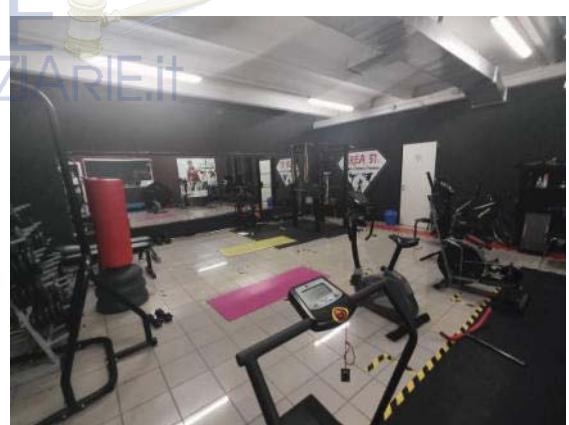
2 PALESTRA SUBALTERNO 17

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

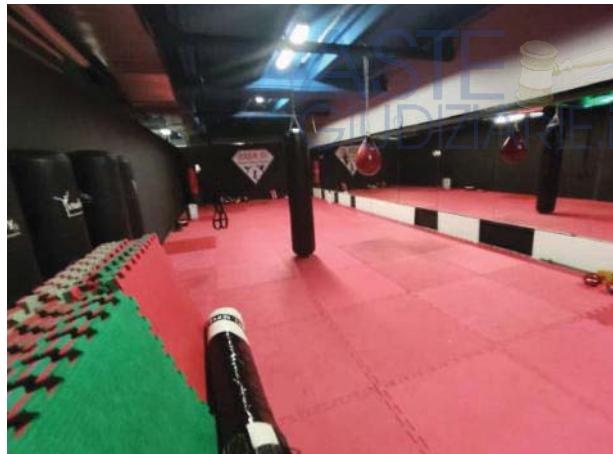
L'accesso all'immobile dalla pubblica via avviene attraverso la corte e i percorsi coperti comuni a tutti i sub. dell'edificio e il vano scala identificato con il subalterno

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 vernicate 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.

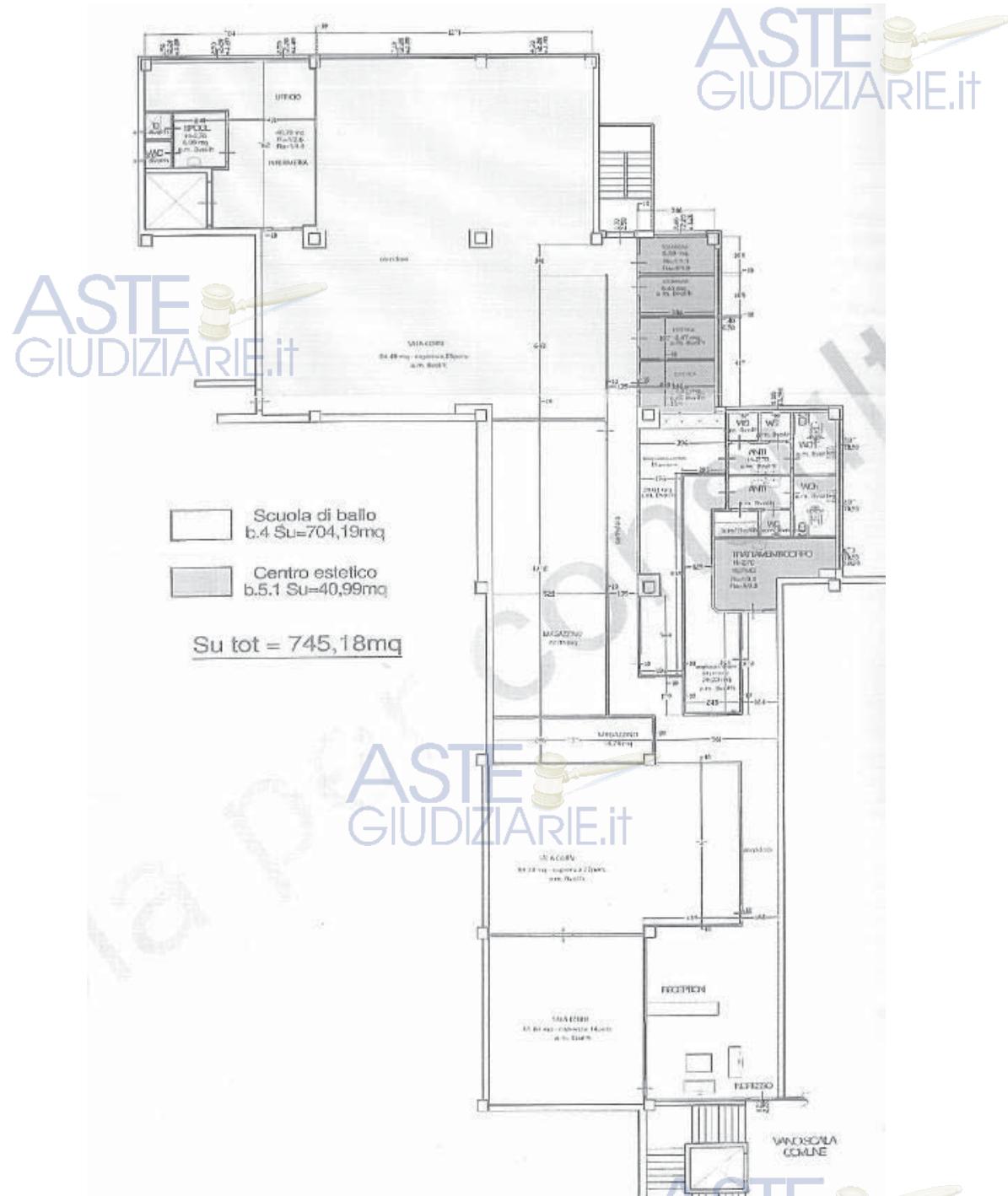
L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione discreto e non necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo.

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.

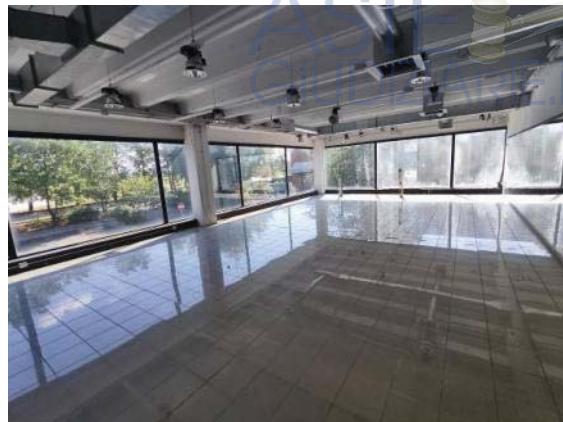
(ALL.B.1.2.2 RILIEVO FOTOGRAFICO)



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.

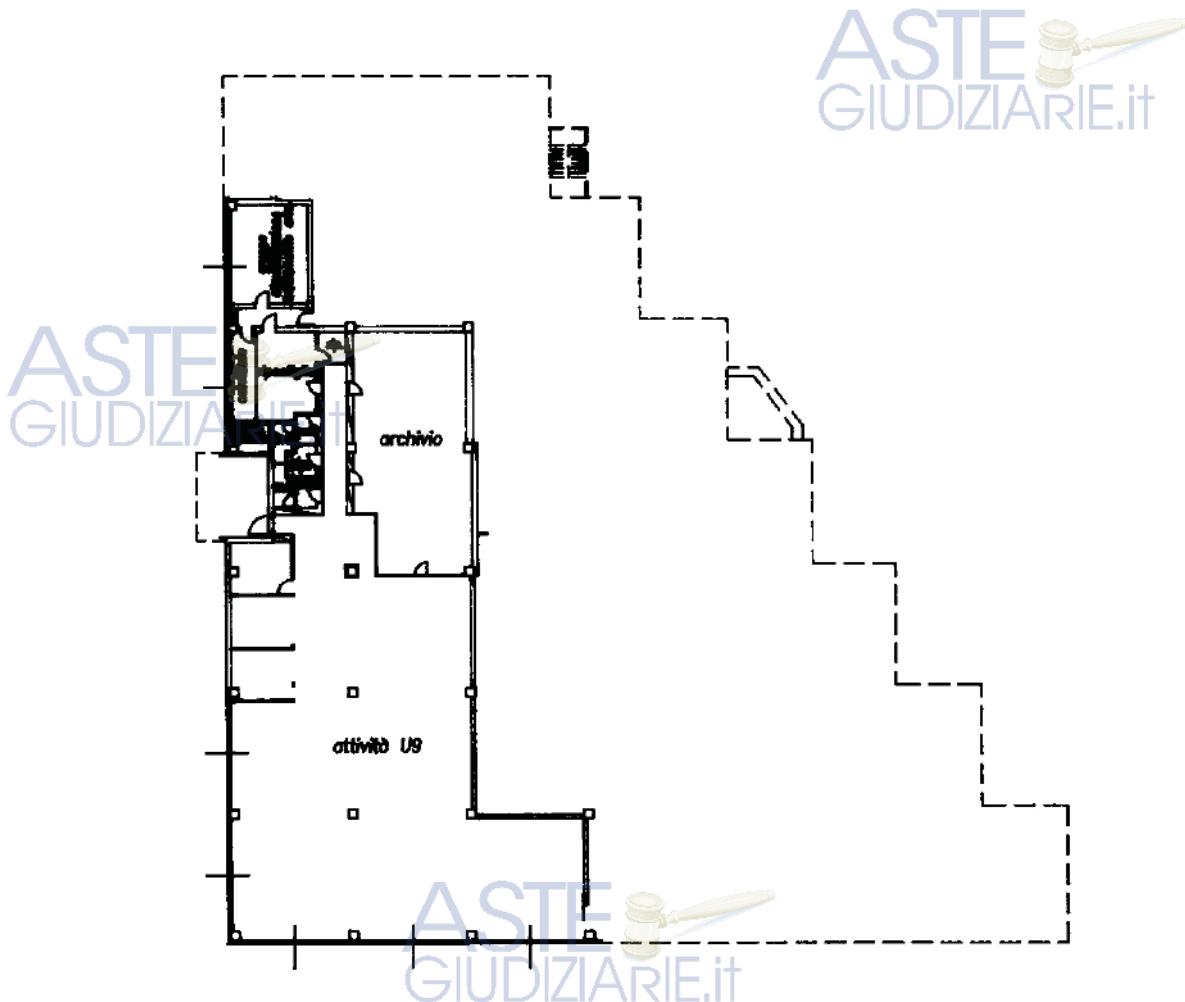


Anche le dotazioni impiantistiche risultano parziali e prive di funzionalità.

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



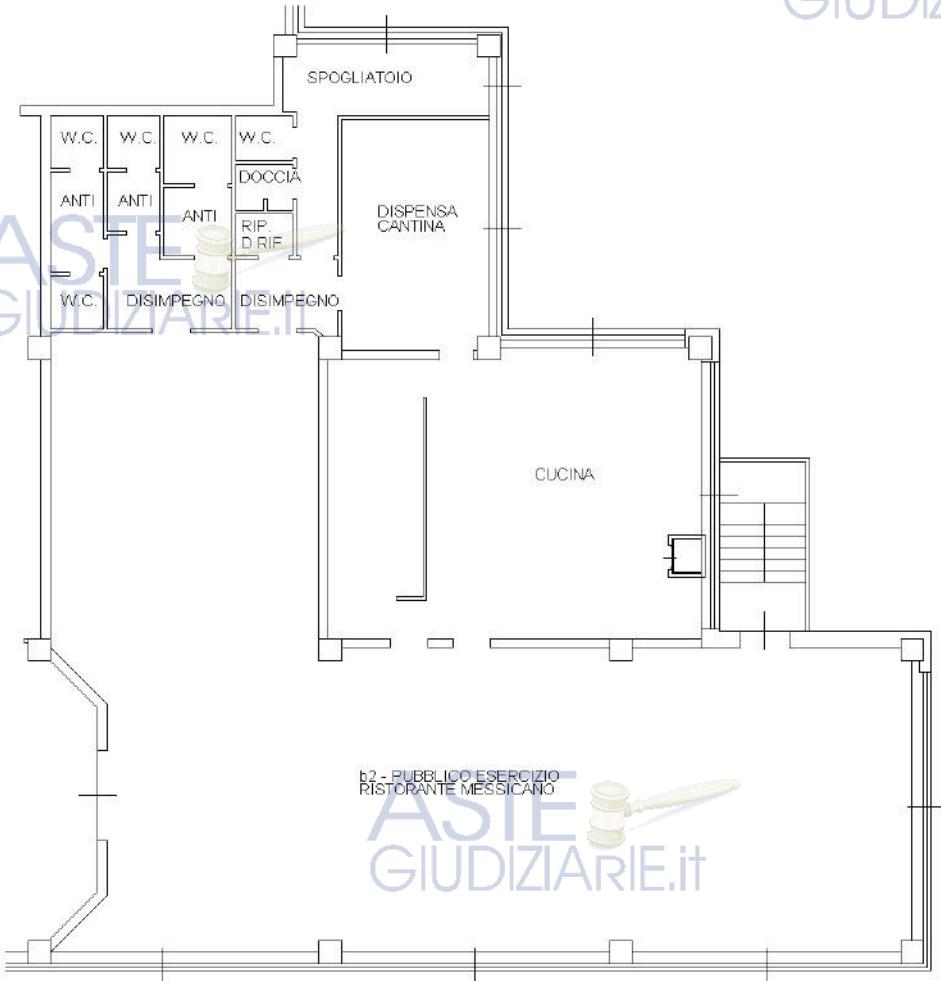
necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo.

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 divisorì.

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)



Conc. Prev. N.R.G.18/2020 - Pagina 110 di 295

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.

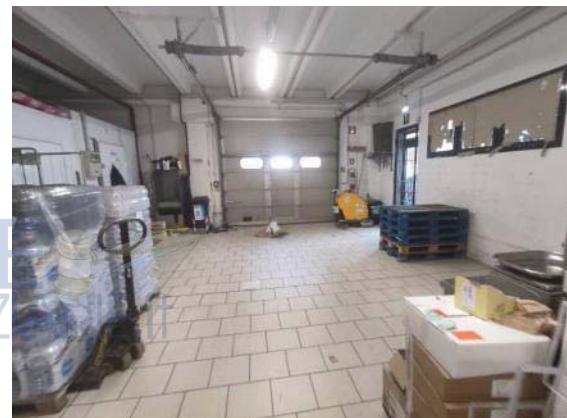
Nei servizi igienici sono presenti sanitari in materiale ceramico del tipo sospeso.

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.

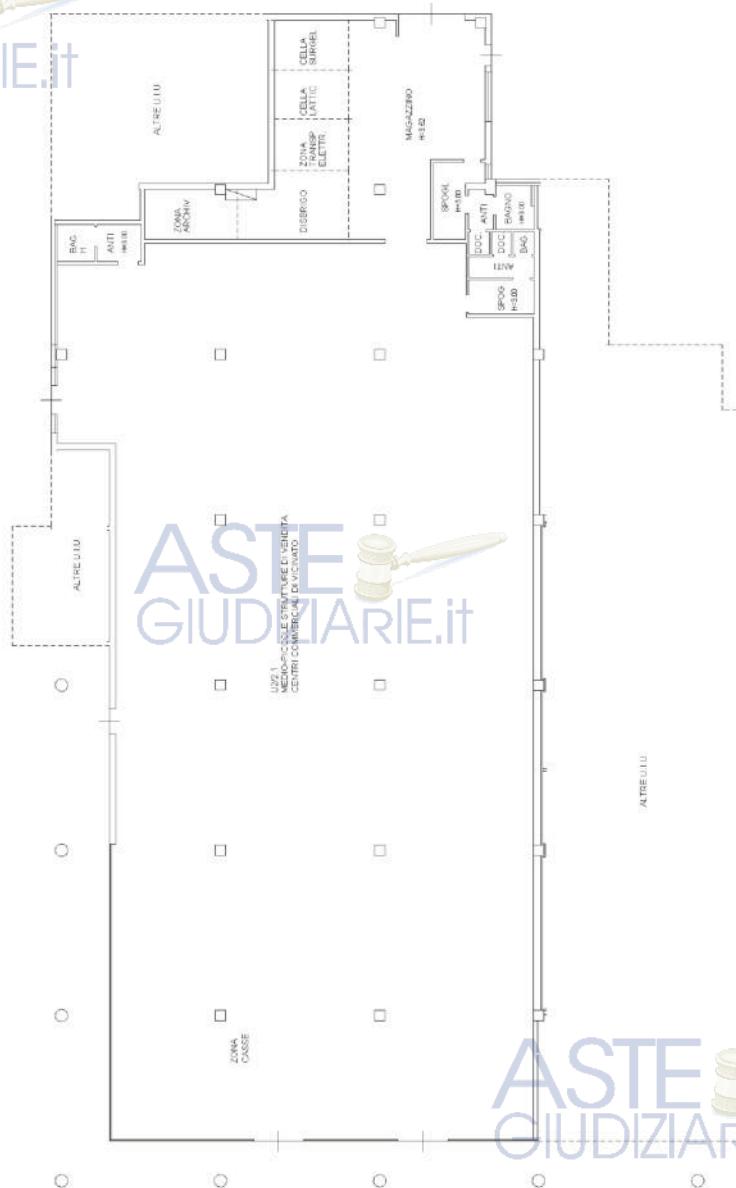
L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione discreto e non necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per



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 maggiore vano 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.

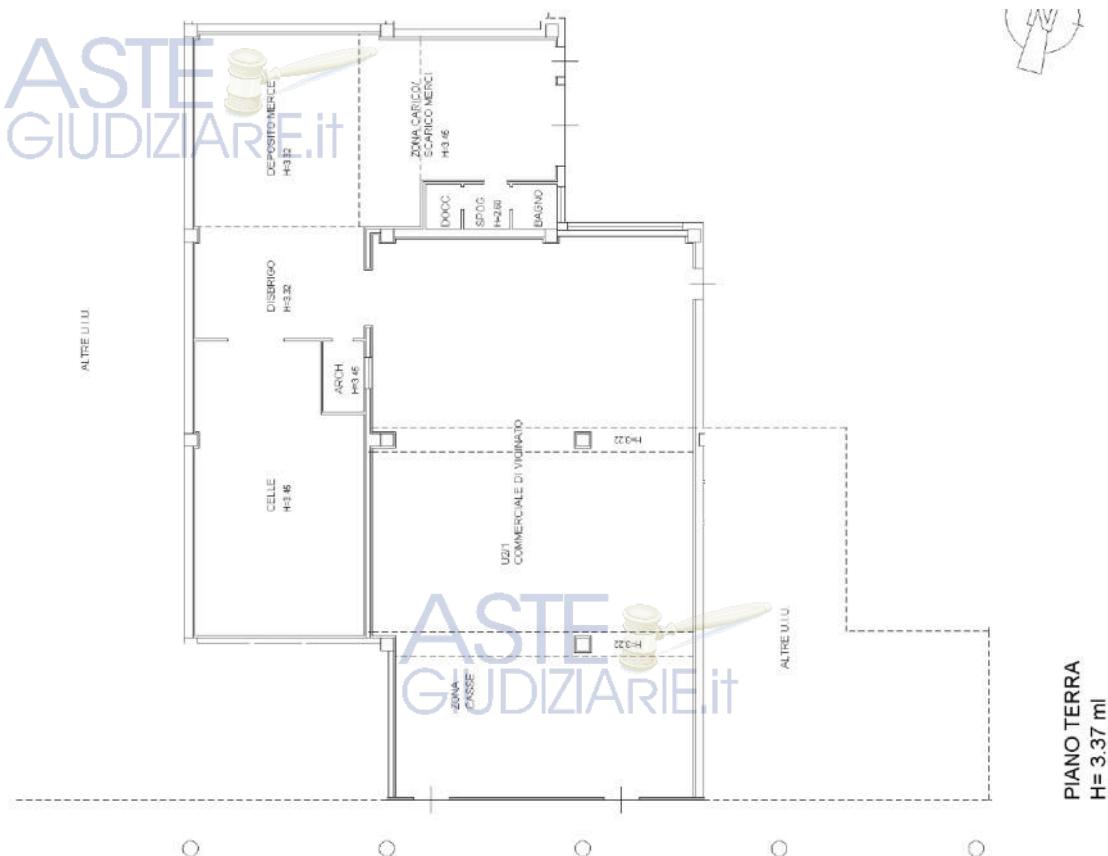
L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione discreto



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.

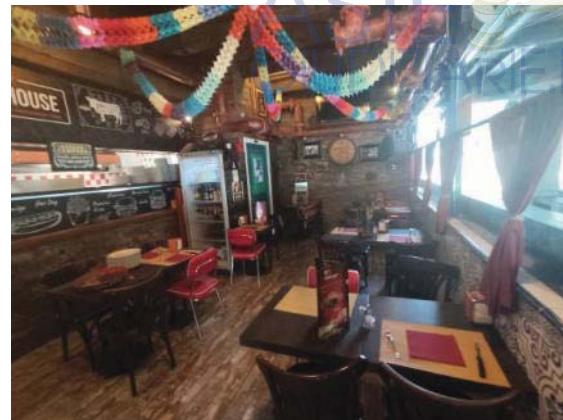
Nei servizi igienici sono presenti sanitari in materiale ceramico del tipo a pavimento.

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.

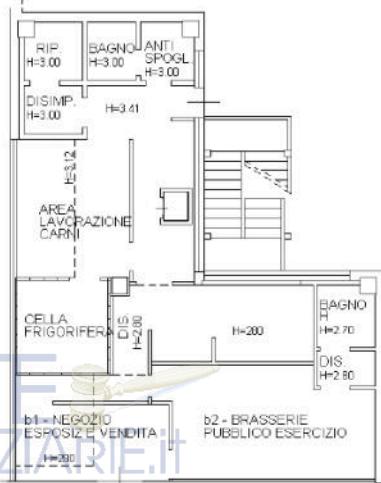
Nell'unità sono presenti impianti apparentemente a norma costituiti da trattamento aria per produzione caldo/freddo, elettrico, idro-sanitario e telefonico.

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)



Conc. Prev. N.R.G.18/2020 - Pagina 116 di 295

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

2002	3392	2002	9227	02/05/2002	VAR	CAMBIO 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>
2015	2875	2015	22281	26/05/2015	SCI	<i>PARZIALE CAMBIO D'USO CON OPERE</i>
2015	4255	2015	33815	24/07/2015	VAR	<i>VARIANTE</i>
2015	4256	2015	33816	24/07/2015	ABI	<i>ABITABILITA' DEFINITIVA</i>
		2019	159252	03/09/2019	SCI	<i>CAMBIO D'USO CON OPERE PER REALIZZAZIONE SCUOLA DANZA E CENTRO ESTETICO</i>
		2020	181944	11/11/2020	VAR	<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;
- e1.1NA: ammesso purché non assuma valenza di centro commerciale di vicinato, galleria di vicinato o complesso commerciale di vicinato.

L'insediamento dell'uso e1.1NA 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;

- e1.2: ammesso solo nel caso in cui alla data di adozione del presente RUE (16/04/2009) fosse legittimamente in essere l'uso e1.1 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 e1.2 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 27 inferiore a 0,66 mq/mq: UF max = 0,66 mq/mq;
 - Se UF esistente 28 superiore a 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 compatti 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					
LIVELLO DEGLI SCAMBI		compravendita			
DESTINAZIONE		medio			
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Destinazione attuale	Commerciale			
	Destinazione alternativa	Terziario			
	1° Livello	Centro commerciale			
TIPOLOGIA EDILIZIA	2° Livello	singolo			
	Tipo costruzione	usato			
DIMENSIONE	Tipologia edilizia	negozi			
	Tipologia costruttiva	cemento prefabbricato			
FORMA DI MERCATO		media			
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	concorrenza monopolistica			
	Venditori	società			
	Motivo dell'acquisto	società			
	Intermediario	attività lavorativa			
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)	Agenzia immobiliare			
	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)



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



2 PALESTRA SUBALTERNO 17

SUPERFICIE PRINCIPALE (MQ)

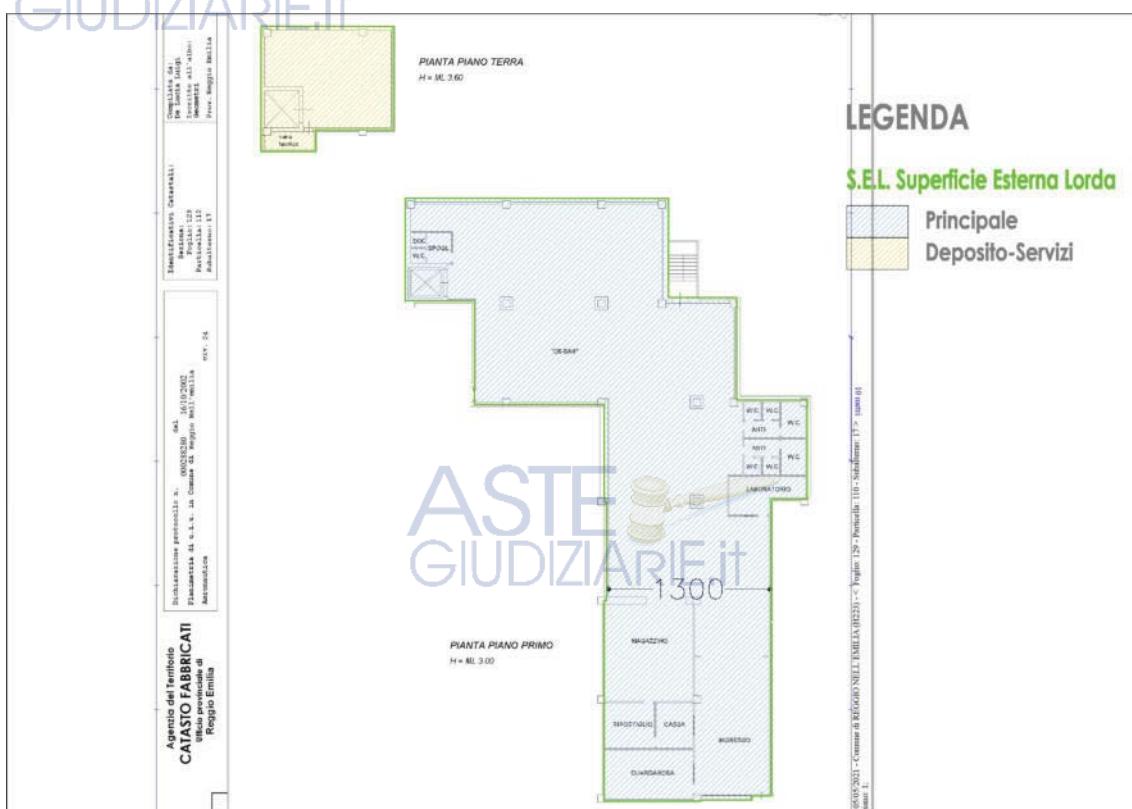


SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Quota propr.	Sup. Comm.mq
Depositi-servizi	96	0,50		48,00

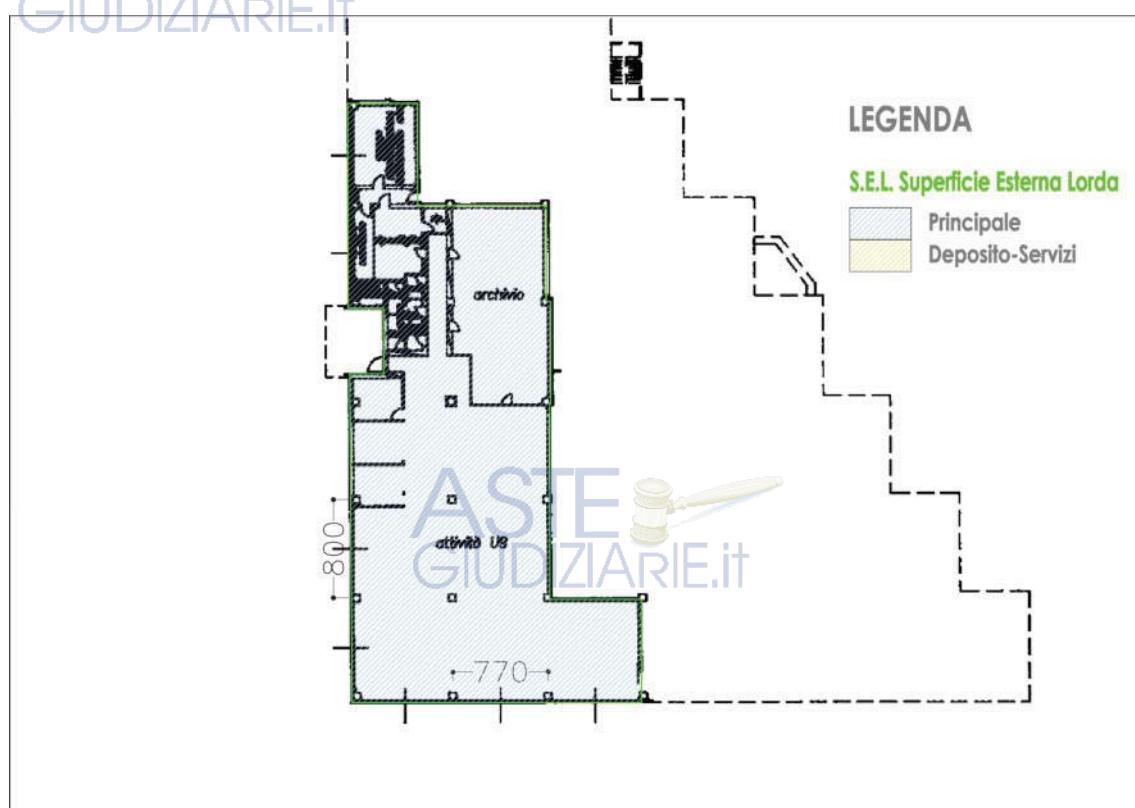
SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)

855,00



3 UNITÀ COMMERCIALE SUBALTERNO 18**SUPERFICIE PRINCIPALE (MQ)****SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE**

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

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

4 RISTORANTE SUBALTERNO 19

290

SUPERFICIE PRINCIPALE (MQ)**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

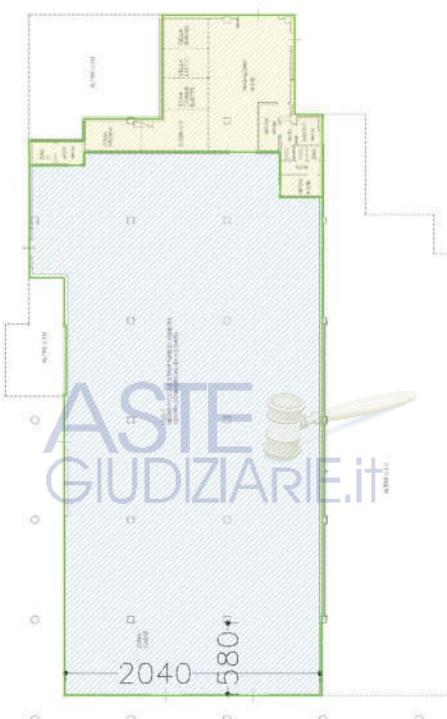
SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)**406,00**

5 SUPERMERCATO SUBALTERNO 21**SUPERFICIE PRINCIPALE (MQ)****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**
**LEGENDA****S.E.L. Superficie Esterna Lorda**

- Principale
- Deposito-Servizi



6 ESERCIZIO COMMERCIALE SUBALTERNO 22



SUPERFICIE PRINCIPALE (MQ)

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

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

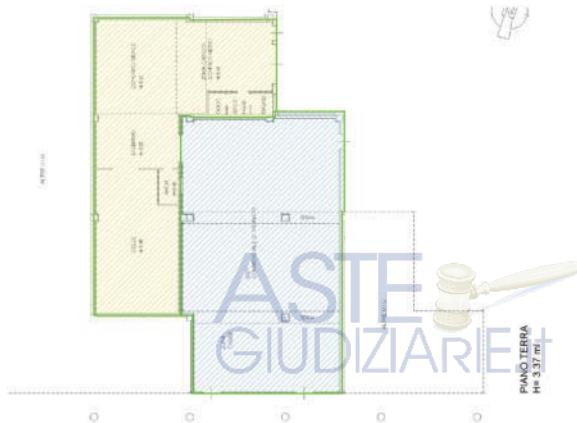
SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)

472,00

LEGENDA

S.E.L. Superficie Esterna Lorda

Principale
Deposito-Servizi

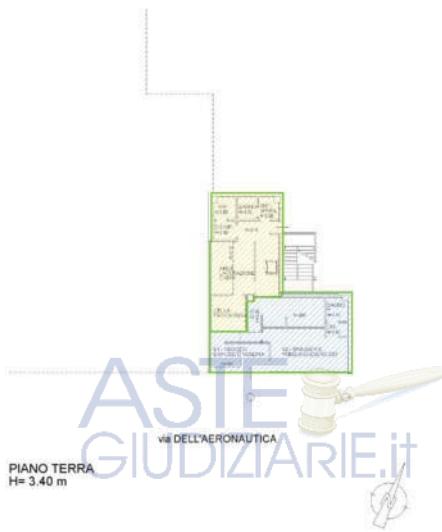


7 BRASSERIE SUBALTERNO 23**SUPERFICIE PRINCIPALE (MQ)****SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE**

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

SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)**110,40****LEGENDA****S.E.L. Superficie Esterna Lorda**

Principale
Deposito-Servizi



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
Prospettiva dell'edificio 1 scarso, 2 normale, 3 buono	BUONO
Prospettiva 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)	PRESENTA
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
Prospettiva dell'edificio 1 scarso, 2 normale, 3 buono	BUONO
Prospettiva 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)	PRESENTA
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
Prospettiva dell'edificio 1 scarso, 2 normale, 3 buono	BUONO
Prospettiva 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)	PRESENTA
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
Prospettiva dell'edificio 1 scarso, 2 normale, 3 buono	BUONO
Prospettiva 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)	PRESENTA
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
Prospettiva dell'edificio 1 scarso, 2 normale, 3 buono	BUONO
Prospettiva 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)	PRESENTA
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
Prospettiva dell'edificio 1 scarso, 2 normale, 3 buono	BUONO
Prospettiva 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)	PRESENTA
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
Prospettiva dell'edificio 1 scarso, 2 normale, 3 buono	BUONO
Prospettiva 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)	PRESENTA
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		negozi	negozi	
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

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)	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

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)	20.000,00	20.000,00
p(STMi) (euro)	200.000,00	200.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE		
	Unità A	Unità B
Prezzo e caratteristica		
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

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)	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

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)	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 accettare 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.

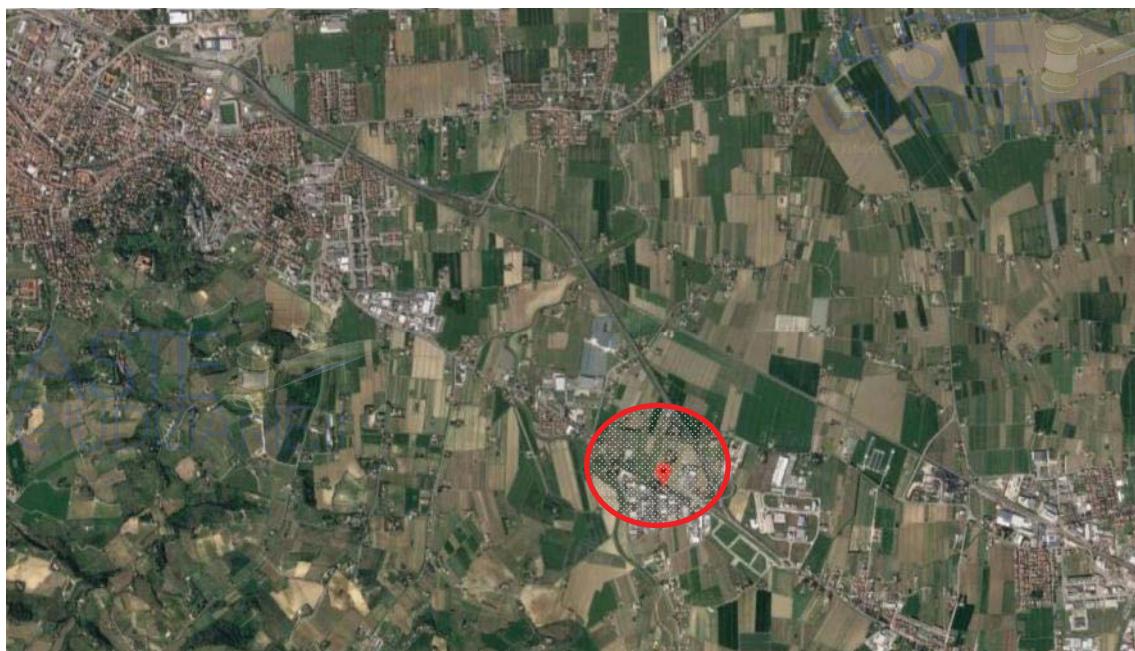
L'immobile si trova nella zona sud-est del Comune, all'interna della zona artigianale Case Castagnoli, con un posizionamento di discreto interesse in quanto posta nelle immediate vicinanze della via Emilia e dello svincolo della Secante.

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.



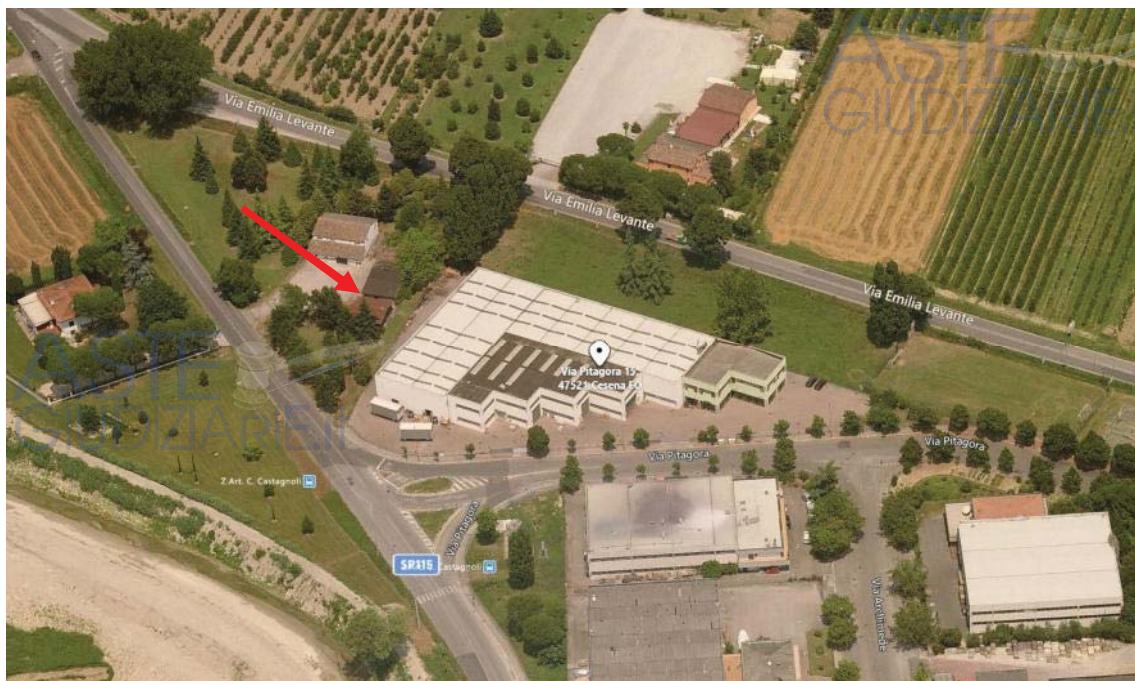
Inquadramento generale



Inquadramento di dettaglio



Vista aerea



Vista aerea

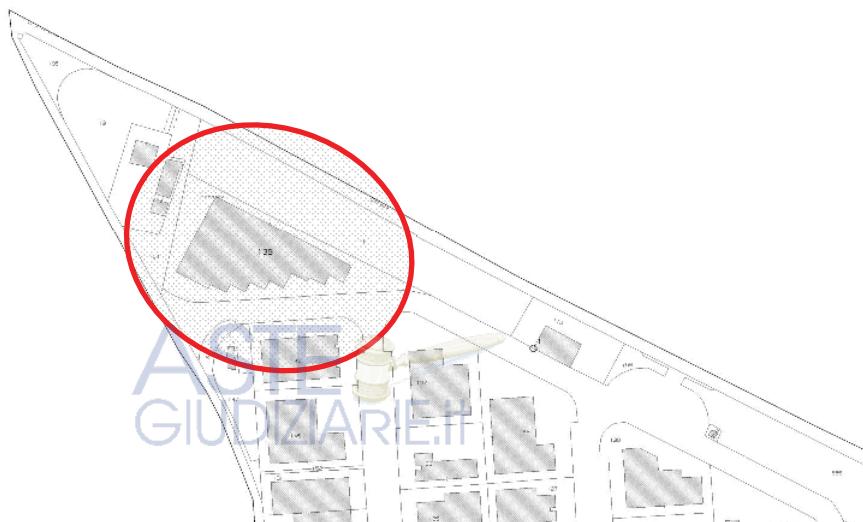


L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, con i seguenti dati censuari:

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.



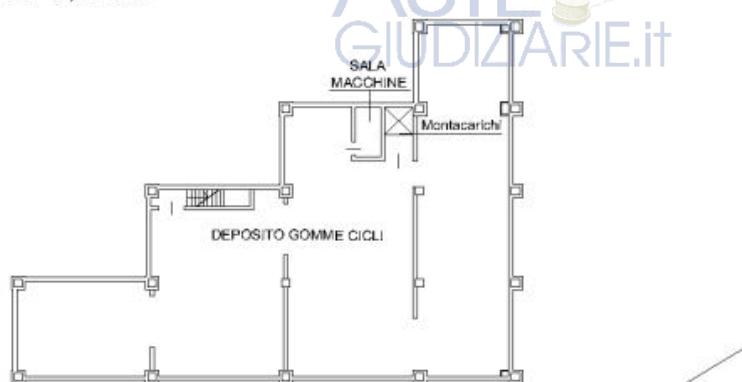
Estratto della planimetria catastale

PIANO TERRA

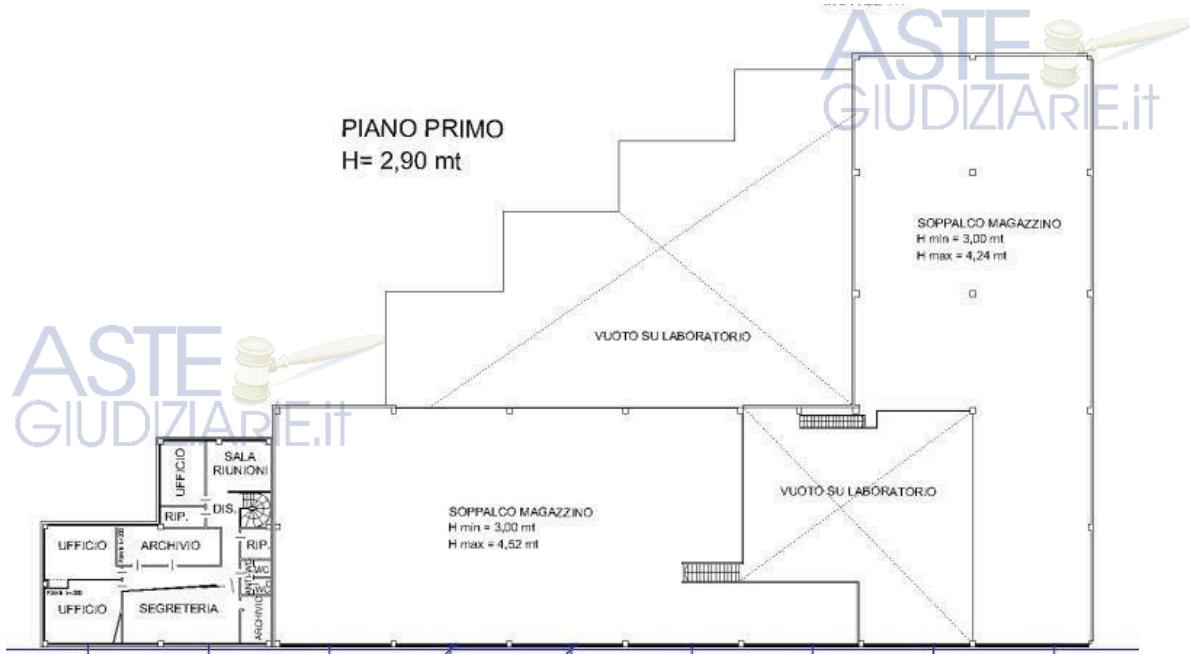


PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

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.

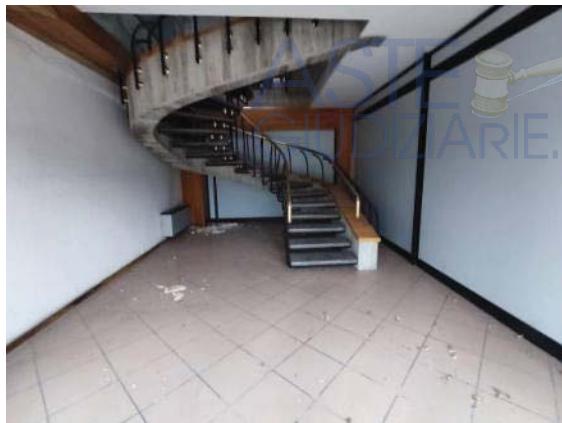
Dal disimpegno posto in posizione centrale è possibile accedere a tutti i vani presenti nel piano, quali sala riunioni, un locale segreteria, tre vani ufficio oltre a archivi, ripostigli e servizi igienici.

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 vernicate, 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



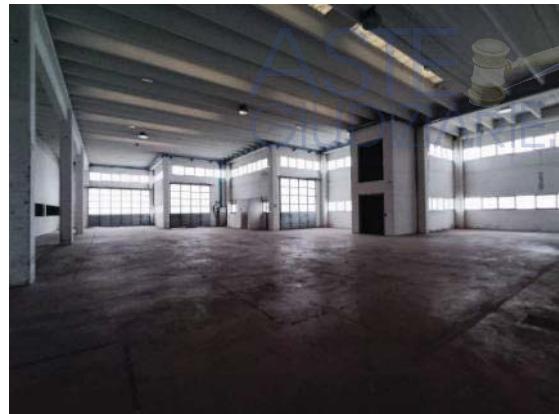
centrale si può accedere nei due soppalchi ad uso magazzino.

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)

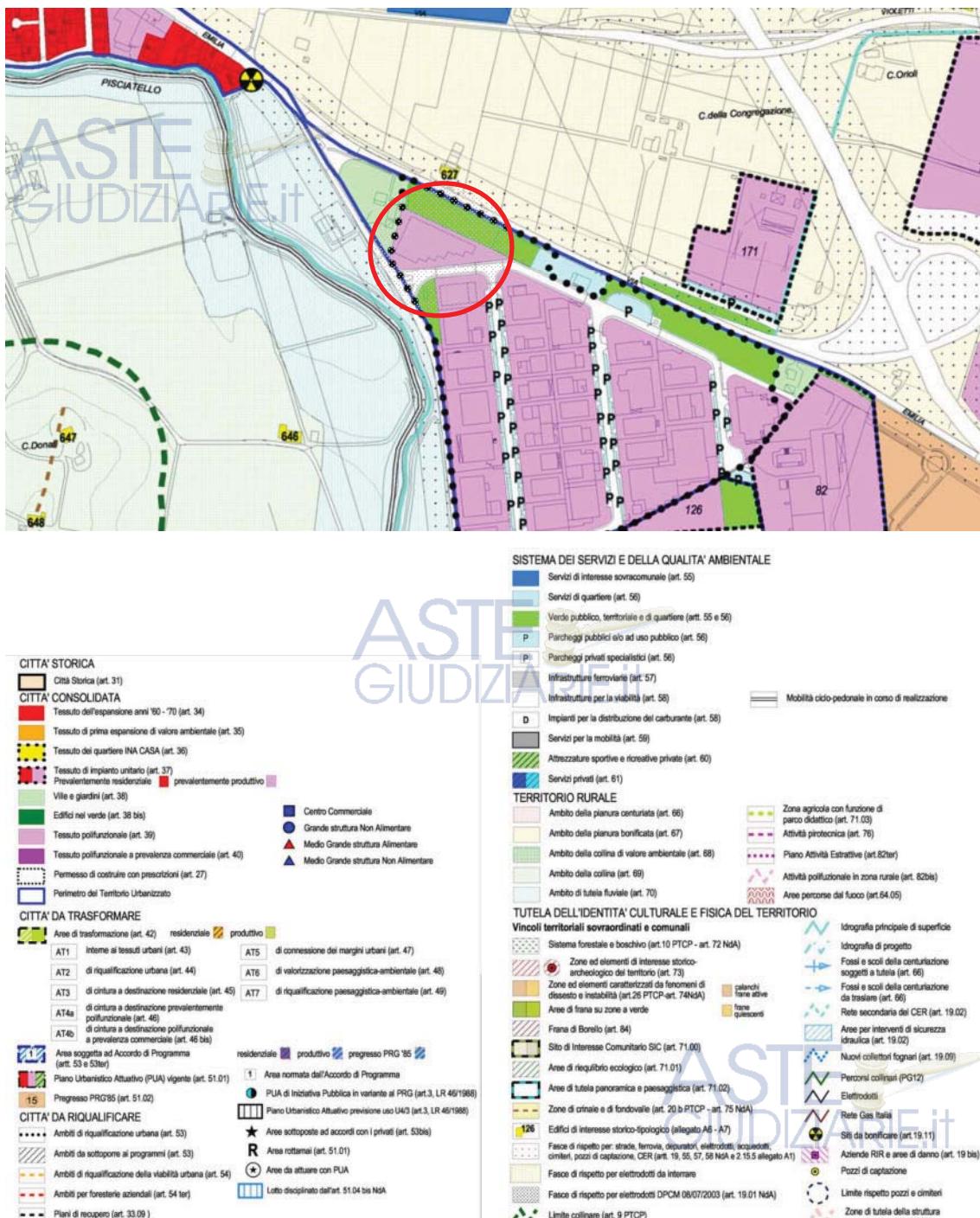
Stante quanto sopra, dal sopralluogo eseguito non è possibile attestare la conformità dell'immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico in quanto non risultano essere mai state inviate le richieste di integrazione all'istanza di agibilità presentata.



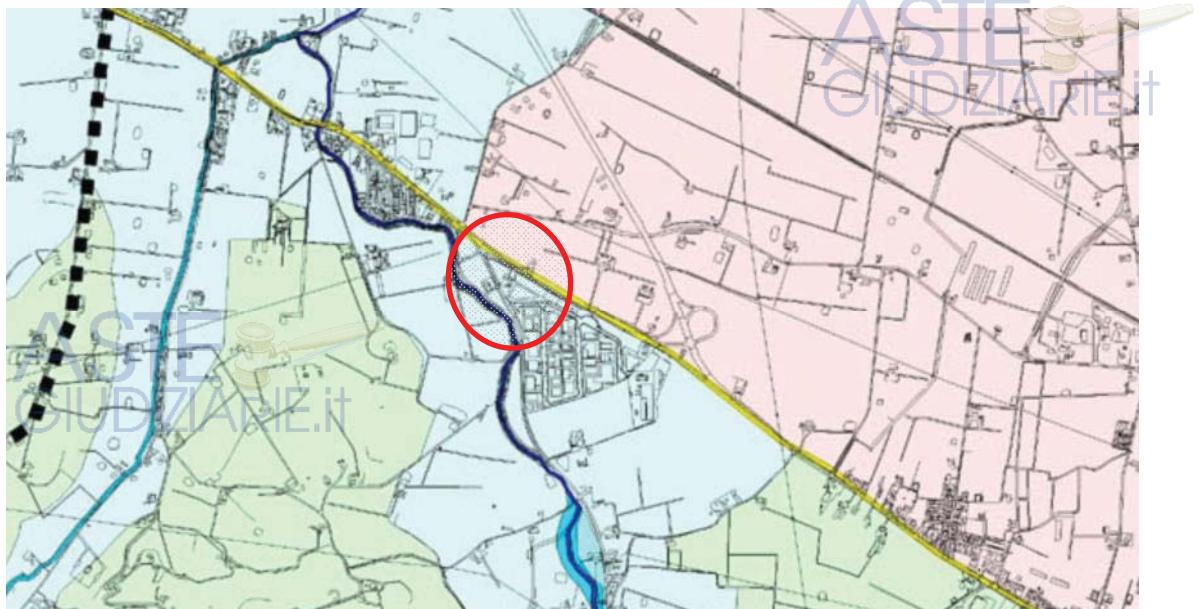
DESTINAZIONE URBANISTICA

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



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 acque sotteranei (art. 28.2 PTCP)
- art. 3.3.2b All. A1 Aree caratterizzate da ricchezza di falda idrica (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					
LIVELLO DEGLI SCAMBI		compravendita			
DESTINAZIONE		medio			
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Destinazione attuale	Artigianale			
	Destinazione alternativa	Artigianale			
	1° Livello	fabbricato			
TIPOLOGIA EDILIZIA	2° Livello	singolo			
	Tipo costruzione	usato			
DIMENSIONE	Tipologia edilizia	capannone			
	Tipologia costruttiva	cemento prefabbricato			
FORMA DI MERCATO		grande			
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	concorrenza monopolistica			
	Venditori	società			
	Motivo dell'acquisto	società			
	Intermediario	attività lavorativa			
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)	Agenzia immobiliare			
	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.

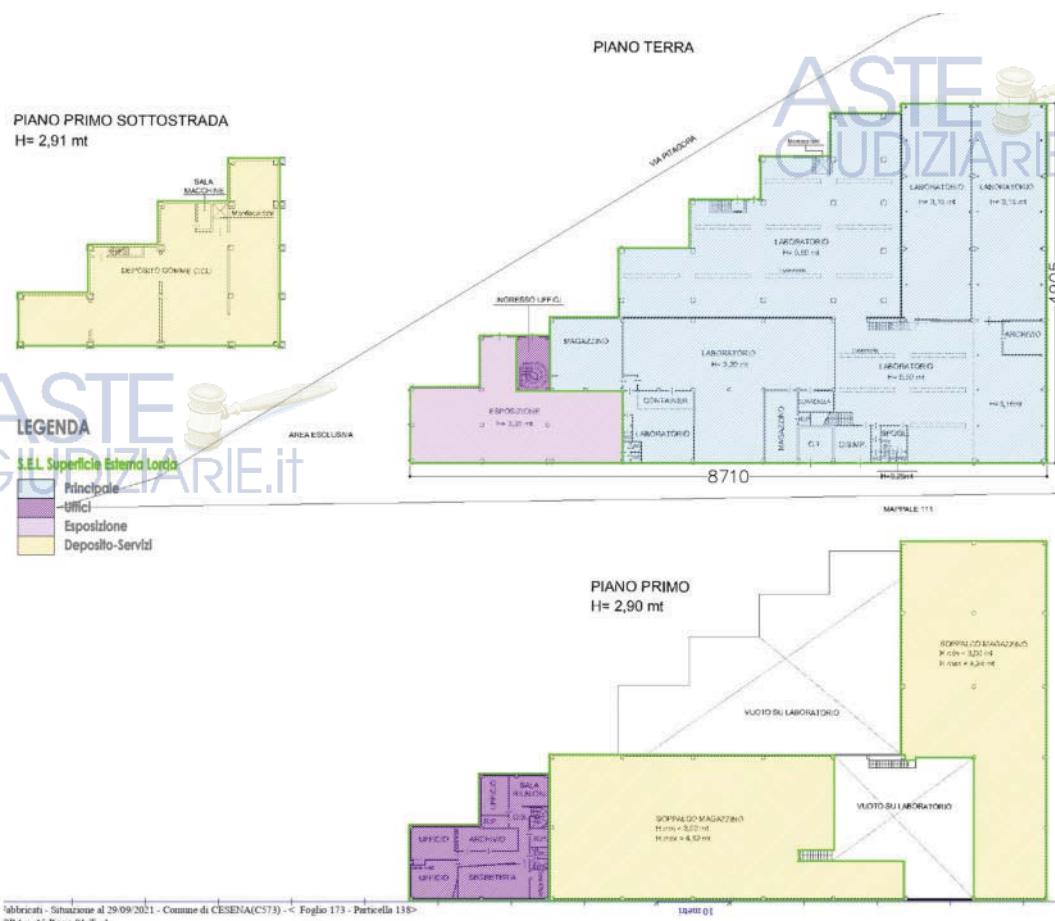
La misurazione di tali superfici è avvenuta adottando come criterio la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) che è definita come l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 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)		ASTE GIUDIZIARIE.it			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
Prospettiva dell'edificio 1 scarso, 2 normale, 3 buono	BUONO
Prospettiva 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)	PRESENTA
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

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		
Perzzo 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.

All.B.2.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

All.B.2.2 RILIEVO FOTOGRAFICO

All.B.2.3 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA



COMPENDIO C



Conc. Prev. N.R.G.18/2020 - Pagina 187 di 295

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 accettare 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



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Conc. Prev. N.R.G.18/2020 - Pagina 189 di 295

Vista aerea



Vista aerea



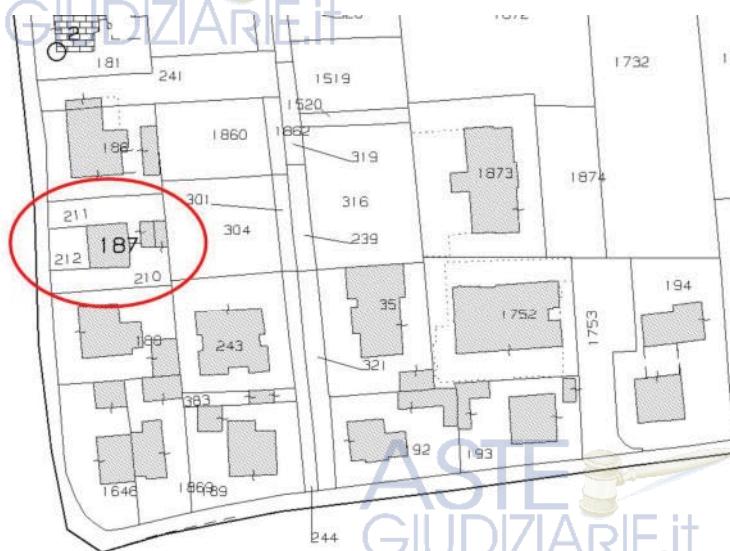
L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, con i seguenti dati censuari:

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
	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)	Deduz	Reddito	
				ha	are	ca		Dominicale	Agrario
99	187		-	FUD ACCERT		01 05			
99	210		-	FUD ACCERT		01 79			
99	211		-	FUD ACCERT		01 63			
99	212		-	FUD ACCERT		00 53			

Estratto del foglio di mappa catastale



Estratto della planimetria catastale

Data presentazione: 29/09/1969 - Data: 05/05/2021 - n. T183365 - Richiedente: MNGSFN79M06C573W

Mon B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1959, N. 682)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CESENA

Via REDICHIARO

Ditta CHIARINI DOMENICO - nato: 28/01/1917 - Rubicone - 1-44-8-1817

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Eraliale di FORTEZZA

PIANO RIALZATO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 26-5-1969	PROT. N° 1043
--------------------------	-------------------------

Compilata dal geometra
(Nome, cognome del tecnico)
Piani ALBERTO

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di FORLÌ

DATA 26-5-1969
Firma Piani Alberto

ASTE GIUDIZIARIE.it

Data presentazione: 29/09/1969 - Data: 05/05/2021 - n. T183365 - Richiedente: MNGSFN79M06C573W
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

Catasto dei Fabbricati - Sincronizzato al 05/05/2021 - Comune di CESENA (CS73) - < Foglio: 99 - Particella: 187 - Subalterno: 1 >

ASTE GIUDIZIARIE.it

Data presentazione:29/09/1969 - Data: 05/05/2021 - n. T183365 - Richiedente: MNGSFN79M06C573W
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
U/H/ma planimetria in atti

Estratto della planimetria catastale

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

MODULARIO	L. 1.000	MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)	Lire 20
MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI			
3/ NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO			
(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1968, N. 68)			
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CESENA Via REDERICHIARO			
Ditta CHIARIOLI DOMENICO nato a Sogliano al Rubicone il 11-3-1917			
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FORLÌ			
PLANIMETRIA - ZONA - SCALA: 1:2000			
F. 99 - Foglio 187.			
ORIENTAMENTO			
SCALA DI 1:200			
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO			
DATA: 26-9-1969 PROT. N°: 4073 (2 wv)		Compilata dal Geometra Pieri Ulisse Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì DATA 26-9-1969. Firma: Pieri Ulisse	

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 - Stimazione al 05/05/2021 - Comune di CESENA(C573) - < Foglio: 99 - Particolato: 187 - Sballo: 01 >

Catasto dei Fabbricati - Stimazione al 05/05/2021 - Comune di CESENA(C573) - < Foglio: 99 - Particolato: 187 - Sballo: 01 >



Estratto della planimetria catastale

Data presentazione: 29/09/1969 - Data: 05/05/2021 - n. T183366 - Richiedente: MNGSFN79M06C573W

MODULARIO
CIV 3 T 218

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

31 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1968, N. 68)

MOD B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **CESENA** Via **REDIGHIARO**
Ditta **SCIARINI DOMENICO**, nato a Dogliano, Rubicense - il 11-3-1917
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **FORLI**.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	26 SE 1969
PROT. N°	4073

Compilata dal Geometra
(Nome e cognome e numero del nastro)
Pieri Mario

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di **FOLIGA**
DATA 26-9-1969.

Firma: **Pieri Mario**

Data presentazione: 29/09/1969 - Data: 05/05/2021 - n. T183366 - Richiedente: MNGSFN79M06C573W
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Conc. Prev. N.R.G.18/2020 - Pagina 197 di 295

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.

