

RELAZIONE PERITALE CON STIMA DEGLI IMMOBILI DI
PROPRIETA' DI EDILSPADA SOCIETA' COOPERATIVA IN L.C.A.
ALLA DATA DEL 30/04/2022

Il sottoscritto Geom. [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED]
regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì - Cesena
[REDACTED] su incarico del Dott. Matteo Biondi in qualità di Commissario
Liquidatore della EDILSPADA Società Cooperativa in L.C.A., espone quanto
segue.

Premessa

Il Comune di Cesena, con Delibera di Consiglio Comunale n° 23 del 07-04-2022, ha adottato un nuovo strumento urbanistico che prende il nome di Piano Urbanistico Generale (P.U.G.), in sostituzione del vecchio P.R.G.. Pur non essendo completamente operativo in quanto manca un ultimo passaggio burocratico, (ora infatti siamo in "salvaguardia" per cui valgono le condizioni più restrittive tra il vecchio P.R.G. e il nuovo P.U.G.) ha una connotazione pressochè definitiva, avendo già superato l'esame delle osservazioni. Pertanto le nuove previsioni del P.U.G. sulle aree oggetto di stima possono essere assunte per determinarne il valore in funzione della capacità edificatoria che si può ipotizzare. Tale evento in aggiunta ad un rinnovato interesse di mercato per il comparto edilizio richiedono un aggiornamento della mia precedente perizia del 30-04-2018. Sulla proprietà di via Cerchia di S. Egidio angolo via Giordano Bruno è stato effettuato un frazionamento catastale e dunque sono state aggiornate visure catastali. Si mantengono distinte le valutazioni per gli



immobili della società, avendo essi diversa natura e posizione, seguendo l'ordine dei lotti di cui alla precedente relazione.

LOTTO PRIMO

Terreno sito a Cesena, via Cerchia di S.Egidio angolo via Giordano Bruno, censito al Catasto Terreni al **Foglio 97** con le seguenti:

- **Particella 1139**, seminativo di cl. 1 di mq. 5.312, R.D. € 62,05, R.A. € 37,04;
- **Particella 1140**, seminativo di cl. 1 di mq. 42, R. D. € 0,49, R. A. € 0,29;
- **Particella 1141**, seminativo di cl. 1 di mq. 282, R. D. € 3,29, R. A. € 1,97;
- **Particella 1145**, seminativo di cl. 1 di mq. 118, R. D. € 1,38, R. A. € 0,82
- **Particella 1146**, seminativo di cl. 1 di mq. 946, R. D. € 11,05, R. A. € 6,60;
- **Particella 1147**, seminativo di cl. 1 di mq. 86, R. D. € 1,00, R. A. € 0,60;
- **Particella 1159**, frutteto di cl. 2 di mq. 67, R. D. € 1,80, R. A. € 0,73;
- **Particella 1161**, frutteto di cl. 2 di mq. 297, R. D. € 7,97, R. A. € 3,22;
- **Particella 1396**, frutteto di cl. 2 di mq. 3.026, R. D. € 81,22, R. A. € 32,82;
- **Particella 1398**, frutteto di cl. 2 di mq. 232, R. D. € 6,23, R. A. € 2,52;
- **Particella 1399**, frutteto di cl. 2 di mq. 427, R.D. € 11,46 e R.A. € 4,63;
- **Particella 1401**, seminativo di cl. 1 di mq. 104, R.D. € 1,21 e R.A. € 0,73;
- **Particella 1403**, seminativo di cl. 1 di mq. 787, R.D. € 9,19 e R.A. € 5,49;
- **Particella 1412**, frutteto di cl. 2 di mq. 94, R.D. € 2,58 e R.A. € 1,02;
- **Particella 1413**, frutteto di cl. 2 di mq. 110, R.D. € 3,02 e R.A. € 1,19;
- **Particella 1414**, frutteto di cl. 2 di mq. 5, R.D. € 0,14 e R.A. € 0,05;
- **Particella 1415**, frutteto di cl. 2 di mq. 33, R.D. € 0,90 e R.A. € 0,36;
- **Particella 1416**, frutteto di cl. 2 di mq. 18, R.D. € 0,49 e R.A. € 0,20;
- **Particella 1417**, frutteto di cl. 2 di mq. 16, R.D. € 0,44 e R.A. € 0,17;
- **Particella 1418**, seminativo di cl. 1 di mq. 3, R.D. € 0,04 e R.A. € 0,02;



- **Particella 1419**, seminativo di cl. 1 di mq. 2, R.D. € 0,02 e R.A. € 0,01;
 - **Particella 1420**, seminativo di cl. 1 di mq. 36, R.D. € 0,43 e R.A. € 0,25;
 - **Particella 1421**, seminativo di cl. 1 di mq. 32, R.D. € 0,38 e R.A. € 0,22;
- per una superficie catastale complessiva pari a mq. 12.075.

La zona è servita dalle opere di primaria e secondaria urbanizzazione e risulta facilmente raggiungibile sia con mezzi privati che pubblici, essendo ben inserita all'interno della viabilità urbana, ed è caratterizzata dall'insediamento di immobili a destinazione commerciale, prevalentemente di medie dimensioni, uffici e da fabbricati di tipo residenziale. Il terreno è pianeggiante e con una buona esposizione solare, attualmente tenuto a prato.

Il Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) ha inserito l'area nel “ Tessuto residenziale “ per la maggior parte di “media densità” e per una piccola parte di “bassa densità”. Sull'area è previsto l'intervento edilizio diretto ma dovranno essere ricavate opere di urbanizzazione per parcheggi e verde, oltre ad un tratto di strada, da realizzare e cedere al Comune.

Si segnala che una porzione di area corrispondente alla particella 1398 di mq. 232 è oggetto della causa civile (ruolo 312/2019) presso il Tribunale di Forlì per il riconoscimento di un diritto di usucapione da parte di una proprietà limitrofa. Nella medesima causa la parte attrice intende anche affermare il diritto di passaggio su una striscia di terreno identificata al Catasto Terreni con le particelle 1412, 1416, 1418, 1420, di totali mq. 151.

Valutazione

Per ottenere il più probabile valore di mercato si procede con due tipi di stima: la prima per comparazione con beni simili basata sulla consultazione di operatori del settore, la seconda calcolando il valore di trasformazione. Si

assumerà il valore medio delle due stime come valore più probabile di mercato.

Il Piano Urbanistico Generale non definisce per l'area un indice di edificabilità come invece si trovava nel vecchio P.R.G.. Al fine di stimare un'area edificabile occorre però calcolare, pur in modo approssimato, la sua potenzialità edificatoria. Le nuove norme appena pubblicate e in corso di prima applicazione non consentono di garantire un calcolo preciso, proprio per la mancanza di precedenti; si tratta infatti di modalità completamente diverse dal passato. Dovendo comunque raggiungere un risultato sono prudente nel dimensionare la Superficie Commerciale di edifici ricavabili nell'area in mq. 8.500,00 complessivi.

- Stima per comparazione -

Da una ricerca presso gli operatori del settore emerge che il mercato immobiliare sembra mostrare un risvegliato interesse, anche se buona parte delle transazioni riguarda appartamenti usati. Le nuove costruzioni risentono fortemente del recente aumento dei prezzi, dovuto alla politica dei benefici fiscali, senza poterne godere. Pertanto il mercato è composto per lo più da compravendite su edifici esistenti ristrutturati o non, anche se la richiesta di nuove costruzioni realizzate con i più attuali concetti costruttivi è presente soprattutto nelle zone più vicine al centro città.

Attualmente le aree simili con destinazione residenziale, sottoposte ad intervento diretto, possono raggiungere valori sull'ordine di Euro 170,00 / 180,00 al mq. di Superficie Commerciale realizzabile. Assumendo quindi un valore medio fra i suddetti si ricava:

$$Vm = mq. 8.500,00 \times €/mq. 175,00 = \text{circa } € 1.490.000,00$$

- Stima per valore di trasformazione -



Il valore di trasformazione è dato da $V_t = V_m - K_{tr}$, ove: V_t = Valore bene da stimare, V_m = valore di mercato del bene trasformato, K_{tr} = costo di trasformazione (Vedi teoria, procedure di valutazione- Edizioni Agricole).

Sul terreno è stata calcolata la possibilità di costruire una Superficie Commerciale totale di mq. 8.500,00.

Si ipotizza un prezzo prudente di vendita pari €. 2.300,00/mq. per edifici nuovi conformi alle più recenti norme sul risparmio energetico, da moltiplicare alla superficie commerciale di mq. 8.500,00 per un ricavo lordo di €. 19.550.000,00 (V_m)

Dal ricavo lordo va detratto l'utile dell'operazione che si stima nel 20 % circa del ricavo lordo, pari a € 3.900.000,00, da sommare ai restanti costi come segue:

- costi necessari per la costruzione

Mq. 8.500,00 x €/mq. 1.350,00 circa = circa € 11.480.000,00

- costi tecnici (progettazione, c.a., impianti, sicurezza, accatastamento, etc), quantificati circa nel 4% del costo di costruzione:

€ 11.480.000,00 x 4% = circa € 460.000,00

- oneri di urbanizzazione primaria per realizzazione di tratto di nuova strada, parcheggi e verde pubblico, oneri e costo di costruzione da versare al Comune, conteggiati forfettariamente: € 1.200.000,00

- oneri finanziari, ipotizzando una durata dell'operazione di circa 36 mesi, calcolati sul 70% circa dei costi suddetti in quanto si ipotizza un contributo finanziario dalle vendite. (€ 11.480.000,00 + € 460.000,00 + € 1.200.000,00) = € 13.140.000,00 x 70% = € 9.200.000,00 circa.

€ 9.200.000,00 x 3% circa x 3anni = circa € 830.000,00

- imprevisti circa 1% sui costi:

€ 13.140.000,00 x 1% = circa € 130.000,00

Per un costo complessivo di trasformazione (Ktr) pari a € 3.900.000,00 +

✓ 11.480.000,00 + 460.000,00 + 1.200.000,00 + 830.000,00 + 130.000,00 =

€ 18.000.000,00 (Krt).

Vt = Vm - Ktr = € 19.550.000,00 - € 18.000.000,00 = € 1.550.000,00

(Valore venale di seconda stima)

Media delle stime:

(€ 1.490.000,00 + € 1.550.000,00) : 2 = circa € 1.520.000,00

Valore venale del terreno

Al fine della presente stima non si è tenuto conto della causa in corso per usucapione in quanto la porzione interessata è ininfluente rispetto la potenzialità edificatoria, e nemmeno del diritto di passaggio in quanto una parte dell'area dovrà essere ceduta al Comune per opere di urbanizzazione (strade, verde, parcheggi) e potrà essere esercitato su aree di futura proprietà pubblica.

LOTTO SECONDO

Terreno con sovrastante ex fabbricato ad uso industriale e commerciale sito a Cesena, in località Torre del Moro, via Carlo Cattaneo, censito al Catasto

Terreni al **Foglio 107** con **Particella 29** della superficie di mq. 13.678, e al Catasto Fabbricati al **Foglio 107, Particella 29** con subalterni:

1 graffato con il sub. 2, categoria D/8, Rendita Catastale € 15.235,48;

3, categoria D/7, Rendita Catastale € 1.340,00.

4, BCNC (bene comune non censibile) corte comune ai sub 1, 2 e 3.

Si tratta di un'area con sovrastanti vecchi edifici industriali ex sede della società Sile, che si trova lungo la via Emilia (via Cattaneo) in direzione Forlì, in pieno centro abitato di Torre del Moro, circondata da tessuti residenziali densamente abitati e attività commerciali di medie dimensioni. Nel 2017 è stata eseguita la bonifica dei fabbricati dall'amianto esistente.

Il nuovo Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) ha individuato l'area, assieme ad altre limitrofe, fra i " Tessuti dismessi degradati " di cui all'articolo 5.12.1 delle Norme Tecniche. In particolare ne specifica la destinazione di tipo produttivo, dunque escludendo la residenza, ma comprese anche medio-piccole strutture di vendita e medio-grandi strutture di vendita non alimentare, funzioni produttive, direzionali, alberghiere, ecc. L'attuazione di interventi edilizi dovrà avvenire mediante Accordi Operativi o di Programma col Comune di Cesena, che potranno interessare anche proprietà limitrofe con la stessa destinazione. L'indice edificatorio previsto dal P.U.G. è dello 0,50 mq. di superficie costruibile per ogni mq. di terreno, per cui si ricava una superficie edificabile di circa mq. 6.800,00. Si considera che le Norme del P.U.G. prevedono la realizzazione di opere di urbanizzazione (tra cui parcheggi e verde) con le aree ad esse dedicate che dovranno essere cedute gratuitamente al Comune. Pertanto la superficie fondiaria del lotto privato che rimane si ridurrà fortemente soprattutto in funzione delle destinazioni che si andranno a richiedere (quelle commerciali richiedono grossi parcheggi pubblici). La stima tiene conto di una buona incidenza commerciale, oggi richiesta e dunque si ipotizza che sul lotto rimanente si possa realizzare un edificio di 6.800 mq. su tre piani fuori terra, a cui si deve aggiungere un piano interrato destinato a parcheggi privati, anche questi obbligatori. Ne deriva un edificio avente una



superficie commerciale di circa mq. 8.500 utilizzata per la stima per valore di trasformazione.

Valutazione

Per ottenere il più probabile valore di mercato si procede con due tipi di stima; la prima per comparazione con beni simili basata sulla consultazione di operatori del settore, la seconda calcolando il valore di trasformazione. Si assumerà il valore medio delle due stime come valore più probabile di mercato.

- Stima per comparazione -

Da una ricerca presso gli operatori del settore emerge un certo disinteresse per gli uffici, salvo che a prezzi molto calmierati, ma un risveglio per aree su cui realizzare nuove strutture aziendali o commerciali. La posizione dell'area è certamente interessante e centrale, appetibile per qualsiasi attività insediabile. Occorre però tenere conto della necessità di trattare col Comune la sua attuazione con significativi oneri di urbanizzazione a carico. La valutazione si effettua dunque sulla superficie del terreno che catastalmente è di mq. 13.678. Aree simili con destinazione produttiva possono raggiungere valori sull'ordine di Euro 90,00 / 110,00 al mq. di superficie fondiaria. Assumendo quindi un valore medio fra i suddetti si ricava:

$$V_m = \text{mq. } 13.678,00 \times \text{€ } 100,00 = \text{circa € } 1.370.000,00$$

- Stima per valore di trasformazione -

Il valore di trasformazione è dato da $V_t = V_m - K_{tr}$, ove: V_t = Valore bene da stimare, V_m = valore di mercato del bene trasformato, K_{tr} = costo di trasformazione (Vedi teoria, procedure di valutazione- Edizioni Agricole). La stima presume che l'attività di trasformazione sia intrapresa da un operatore

terzo (società immobiliare) che ne dovrà trarre un profitto. Più probabile sarà invece un intervento diretto da parte di un utilizzatore finale: in tal caso la stima risulterà ulteriormente prudente.

Considerando che sul terreno è edificabile una Superficie Commerciale di mq. 8.500,00 con destinazioni produttive come sopra dette, si ipotizza un prezzo di vendita prudente di € 2.200,00/mq con un ricavo lordo pari a €. 18.700.000,00 (Vm).

Dal ricavo lordo va detratto l'utile dell'operazione che si stima nel 20% circa pari a € 3.700.000,00, da sommare ai restanti costi come segue:

- costi necessari per la costruzione, che si ipotizzano:

$$\text{mq. } 8500,00 \times \text{€}/\text{mq. } 1.350,00 = \text{circa} \quad \text{€ } 11.500.000,00$$

- costi tecnici (progettazione, c.a., impianti, sicurezza, accatastamento, etc), quantificati forfettariamente nel 4% circa:

$$\text{€ } 11.500.000,00 \times 4\% \text{ circa} = \quad \text{€ } 460.000,00$$

- Oneri di urbanizzazione sia da realizzare che da versare, assieme al costo di costruzione, al Comune, conteggiati forfettariamente: € 850.000,00

- oneri finanziari, ipotizzando una durata dell'operazione di circa 36 mesi, calcolati sul 60% circa dei costi suddetti in quanto si ipotizza un contributo finanziario dalle vendite. $(\text{€ } 11.500.000,00 + \text{€ } 460.000,00 + \text{€ } 850.000,00) = \text{€ } 12.810.000,00 \times 60\% = \text{circa} \text{ € } 7.700.000,00$:

$$\text{€ } 7.700.000,00 \times 3\% \times 3 \text{ anni} = \quad \text{circa} \quad \text{€ } 700.000,00$$

- imprevisti 1% circa sui costi:

$$\text{€ } 12.810.000,00 \times 1\% = \quad \text{circa} \quad \text{€ } 130.000,00$$

Per un costo complessivo pari a € 3.700.000,00 + 11.500.000,00 + 460.000,00 + 850.000,00 + 700.000,00 + 130.000,00 = € 17.340.000,00 (Ktr)



$V_t = V_m - K_{tr} = € 18.700.000,00 - 17.340.000,00 = € 1.360.000,00$

Media delle stime:

$€ (1.370.000,00 + 1.360.000,00) : 2 = € 1.365.000,00$

Valore venale del terreno

Riepilogo.

I due beni immobili in capo alla società EDILSPADA Società Cooperativa in L.C.A. sono così riassunti:

LOTTO PRIMO

Terreno edificabile con destinazione residenziale sito in Cesena, località S. Egidio, via Cerchia di S. Egidio angolo via Giordano Bruno, censito al Catasto Terreni al Foglio 97, Particelle 1139, 1140, 1141, 1145, 1146, 1147, 1159, 1161, 1396, 1398, 1399, 1401, 1403, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421 per una superficie catastale totale di mq. 12.075.

Valore alla data del 30-04-2022 € 1.520.000,00

LOTTO SECONDO

Terreno edificabile con destinazione produttiva con sovrastanti fabbricati ad uso industriale e commerciale sito a Cesena, località Torre del Moro, via Carlo Cattaneo (via Emilia), censito al Catasto Fabbricati al Foglio 107, Particella 29 sub. 1 graffiato con il sub. 2, sub 3 e sub. 4, e al Catasto Terreni al Foglio 107, Particella 29 di mq. 13.678 .

Valore alla data del 30-04-2022 € 1.365.000,00

**** Note.**

* La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto ed è valida con le normative vigenti alla data della stesura della relazione.

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

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

* I valori delle stime non sono da intendere come valori assoluti, ma con una variante in più o in meno del 5%.

* Si suggerisce agli interessati all'acquisto di verificare preliminarmente presso gli uffici tecnici del Comune di Cesena l'applicazione delle Norme del Piano Urbanistico Generale appena approvato.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cesena li 30-04-2022

Il Tecnico



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Repertorio n. 14.974

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

(art. 1 R. D. L. 14 luglio 1937 n. 1666)

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno diciassette maggio duemilaventidue

(17.5.2022)

in Cesena, Via Martiri della Libertà n. 1, nel mio studio

avanti a me **ANTONELLA ODIERNA** notaio in Cesena, iscritto al Collegio
Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini,

è presente:

per la professione a [redacted], codice fiscale [redacted]
[redacted], che dichiara di essere cittadino italiano, libero professionista
iscritto al Collegio dei Geometri di [redacted].

Il comparente, della cui personale identità io notaio sono certo, mi presenta la
perizia che precede, chiedendomi di asseverarla con giuramento, ai sensi
dell'art. 1 del R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666.

Quindi deferisco il giuramento al comparente, previa seria ammonizione da
me notaio effettuata allo stesso sulle conseguenze delle dichiarazioni menda-
ci o reticenti e sull'obbligo di dichiarare la verità.

Il comparente presta quindi il giuramento, pronunziando le parole: "Giuro di
avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto, e quindi redatto la
perizia sopra riportata, al solo scopo di far conoscere la verità".

Le spese del presente verbale sono a carico della società EDILSPADA Socie-
tà Cooperativa in Liquidazione Coatta Amministrativa.

Del presente verbale, scritto con mezzi elettronici da me notaio e completato
a penna di mio pugno, ho dato lettura al comparente, che lo approva.

Occupi un foglio per una pagina fin qui.

Antonella Odierna

[Signature]



ANTONELLA ODIERNA
NOTAIO

Via Martiri della Libertà n. 1

47521- Cesena (FC)

tel. 0547 25370 - 21374

fax 0547 29953

aodierna@notariato.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®