



RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA CON STIMA

Il sottoscritto **Zanella geom. Roberto** (CF: ZNLRR50T18C573E), con studio in Cesena, Via Giordano Bruno, 160, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì - Cesena al n°1008, e all'Albo speciale dei Consulenti del Tribunale di Forlì - Cesena, facendo seguito all'incarico conferitogli dal Dott. Jacopo Casanova in qualità di Commissario Liquidatore della Cooperativa Muratori e Manovali s.c.a.r.l. in L. C. A. con sede in Savignano sul Rubicone, (P. Iva 00124230400), espone il proprio operato.

Oggetto dell'incarico.

“ Esprimere un giudizio di stima relativamente agli immobili di proprietà della Cooperativa Muratori e Manovali s.c.a.r.l. con sede in Savignano sul Rubicone, come da elenco fornito:

- Negozio sita in Comune di Savignano Sul Rubicone, via Flavio Biondo, 55 censito al Catasto Fabbricati al Foglio 15, Particella 1075 sub. 6;

Lo scrivente in data 26/03/2025, effettuava il sopralluogo in Savignano sul Rubicone via F. Biondo n. 55, eseguendo gli accertamenti, le constatazioni ed i rilievi occorrenti per procedere con la stima degli immobili.

Al sopralluogo in via F. Biondo, 55, hanno presenziato la Responsabile dell'Ufficio Patrimonio nella persona della Dott.ssa Elena Docci del Comune di Savignano sul Rubicone.

Lo stato del bene visionato viene documentato con le fotografie inserite nella presente relazione.

Inquadramento dell'immobile:

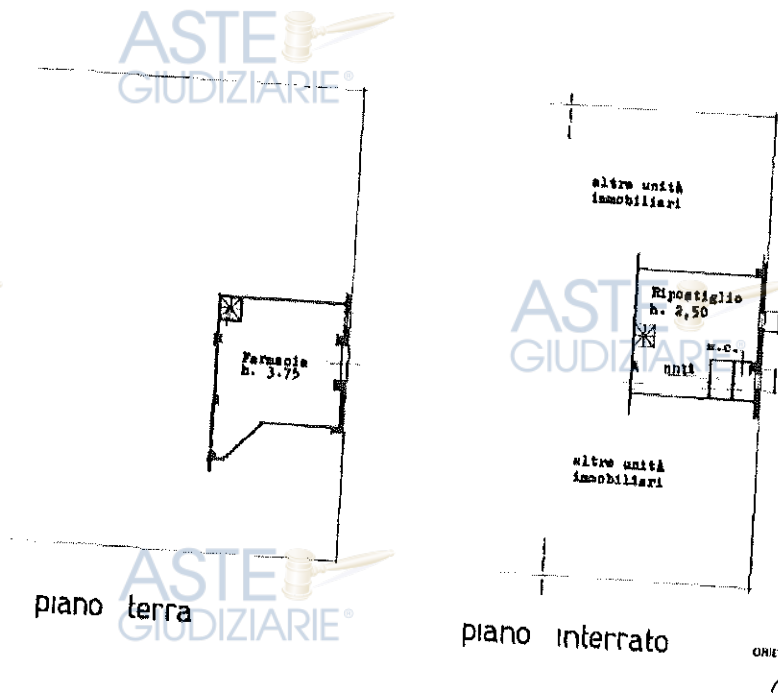
Proprietà superficaria per 99 anni dal 14/11/1991, di un negozio già 1

Perito stimatore: Geometa Roberto ZANELLA
Studio in Cesena via Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

adibito a farmacia (oggi vuoto), facente parte di un complesso immobiliare ad uso commerciale e direzionale denominato "Cesare" sito in Comune di Savignano sul Rubicone, Via Flavio Biondo n. 55, identificati al **Catasto Fabbricati** del medesimo Comune (All.to "1"), al **Foglio 15**, **Particella 1075 sub. 6**, categoria C/1 di classe 5 di mq. 74, Rendita Catastale €. 2.220,46;

in capo alla ditta catastale:

- **Comune** di Savignano sul Rubicone, proprietario per l'area;
- **Cooperativa Muratori e Manovali S.C.A.R.L.** con sede in Savignano sul Rubicone, proprietaria superficiaria per 99 anni dal 14/11/1991.



Oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi l'area di sedime e di pertinenza identificata al **Catasto Terreni** del Comune di Savignano sul Rubicone al Foglio 15 Particella 1075 Ente 2

Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena via Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

Urbano di mq. 1.229.

- Provenienza e Convenzione.

Con atto a rogito del Notaio Alfredo D'Ausilio del 14/11/1991 rep. 58062/3661 trascritto a Forlì il 20/11/1991 art. 9.346 successivamente modificato con scrittura privata trascritta a Forlì il 28/10/1992 art. 8.220 il Comune di Savignano sul Rubicone concedeva alla società Cooperativa Muratori e Manovali società cooperativa a responsabilità limitata, il diritto di superficie per anni 99 (novantanove), sull'area di mq. 1229, oggi nell'unica particella 1075 per costruire e mantenere un complesso immobiliare denominato "Centro Commerciale" nella zona P.E.E.P. n. 5 zona Cesare.

L'atto veniva rettificato con modifica a convenzione urbanistica del Notaio D'Ausilio Alfredo del 04/06/2013 rep. 141986/28371 trascritta a Forlì il 04/07/2013 art. 6.899 (All.to "2").

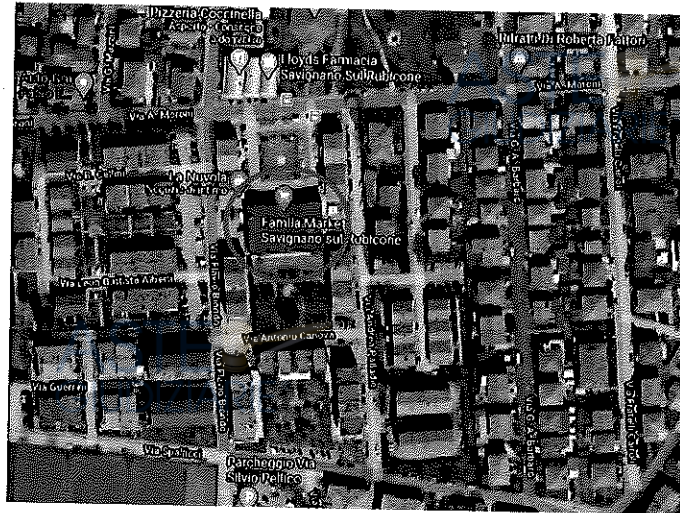
- Descrizioni.

Il fabbricato condominiale che ospita l'immobile oggetto di stima è inserito all'interno di una zona a carattere prevalentemente residenziale e commerciale, con un tessuto urbanistico circostante caratterizzato da fabbricati condominiali di medio-piccole dimensioni e da villette unifamiliari oltre attività commerciali.

La zona è facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici sia con mezzi privati essendo servita da arterie stradali in buono stato e di media importanza, ed è servita di tutti i servizi di primaria necessità.

Alfredo D'Ausilio





Il centro commerciale-direzionale denominato "Cesare", è situato nell'immediata periferia del centro del Comune di Savignano sul Rubicone Piazza Giovanni Falcone e si eleva per due piani fuori terra oltre un piano interrato. La struttura è in c.a. e tamponamenti in muratura faccia a vista, muratura intonacata e verniciata e vetro. La copertura è piana.



Al suo interno il centro commerciale comprende 19 unità immobiliari, la cui destinazione è la seguente: un supermercato, una farmacia, cinque uffici, sette ripostigli, un centro benessere e relax, uno studio medico e tre laboratori per arti e mestieri, oltre a spazi comuni condominiali.

La porzione immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra del fabbricato commerciale, con i servizi al piano interrato collegato direttamente con una



scala a chiocciola in ferro prefabbricata.

La pavimentazione del locale sia al piano terra e sia al piano interrato è in gres ceramicato.



Gli infissi sono in alluminio con vetro doppio.



Il locale dispone di una zona servizi igienici posta al piano interrato raggiungibile sia tramite scala a chiocciola interna sia tramite ascensore e scala comune condominiale.

I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti alle pareti con materiale ceramicato. Nel bagno sono presenti i sanitari, mentre nell'anti bagno è

Roberto Zanella

Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
 Studio in Cesena via Giordano Bruno, 160
 Mail: geom.zanella@libero.it
 Tel./fax 0547/301344

Roberto Zanella

presente il lavandino.

L'ambiente al piano terra, è dotato di controsoffitto con faretti ad incasso (mancano porzioni di controsoffitto), impianto di riscaldamento e aria condizionata.



L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo costituito da caldaia a gas metano posta nel bagno e inverter (caldo-freddo). Parte dell'impianto elettrico risulta ancora da completare mancano le scatole e le prese.

Di fronte al fabbricato sono presenti i parcheggi pubblici sia sulla via Flavio Biondo sia su Piazza Giovanni Falcone.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta sul lato via Flavio Biondo.

Trattasi di una via laterale quindi con poca visibilità dalla via principale.

Alla data del sopralluogo il negozio era nella disponibilità del Comune.

In generale i locali risultavano con la pavimentazione macchiata (erano visibili segni del vecchio mobilio e scaffalature), le pareti erano da tinteggiare e al piano interrato vi era una forte presenza di umidità, in particolar modo risalente lungo tutto le pareti perimetrali, con la necessità di interventi di manutenzione.

Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena via Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

Sostanzialmente l'immobile è rimasto inutilizzato e presenta le stesse caratteristiche di finitura e manutentive accertate nel Giugno del 2020, salvo un peggioramento dell'umidità di risalita e delle condizioni generali di manutenzione, essendo il bene in stato di abbandono dal 2020.

Va segnalato che la problematica principale, per cui il bene non è stato utilizzato, è imputabile al fatto che l'unità immobiliare, seppure con destinazione a negozio, è vincolata, come risulta dall'atto di convenzione sottoscritta dalle parti a ***"Pubblico utilizzo atto a soddisfare le esigenze e l'interesse pubblico dell'ente e della collettività"***. E' del tutto evidente, quindi, che l'interesse per tali locali è piuttosto limitato alle destinazioni d'uso previste.

Alla data della precedente stima vi erano, apparentemente, poiché non si sono concretamente manifestati, interessi da parte di gestori per tali categorie. Purtroppo l'unica attività (Farmacia) che avrebbe potuto mantenere la propria sede in tali locali, ha ritenuto di fare scelte diverse, per evidenti motivi economici. La zona per l'attività di farmacia era evidentemente poco frequentata.

Tutto ciò premesso per fare comprendere la scarsa, o addirittura inesistente, appetibilità di tali vani, se si esclude la farmacia.

- **Estremi comunali ai sensi della Legge 47/85 e successive modifiche.**

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Savignano sul Rubicone risultano i seguenti atti amministrativi:

* Concessione Edilizia n° 3759 Prot. n° 3654 del 22/05/1990 e successiva variante pratica edilizia 3759/VA prot. n° 9630 del 12/11/1991.

* Autorizzazione sismica n. 3215/91 del 08/04/1991;

Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena via Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344



- * Parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco del 27/06/1990 n. 7258 con il quale veniva espresso un parere di massima favorevole per quanto di competenza condizionato a 9 punti di prescrizione;
- * Comunicazione di fine lavori relativi solo al supermercato e alla farmacia con la quale veniva comunicato che i lavori sarebbero stati ultimati il 14/11/1991;
- * Autorizzazione per l'immissione di scarico nella pubblica fognatura nera PGN n. 397/91 P.U.T. 2794 del 25/10/1991;
- * Dichiarazione di agibilità n° 2520 rilasciata dal Comune di Savignano sul Rubicone in data 03/10/2000 relativamente al piano interrato e terra del centro commerciale.

Oltre alla documentazione sopra riportata, che inquadra la regolare costruzione dell'immobile, vi è da segnalare, un aspetto che, al momento della stesura della precedente relazione, non era stato preso in considerazione, come indicato nel punto 6, dell'art. 2, ultimo capoverso della Convenzione Rep. 58062 del 14/11/1991 *"La ditta Concessionaria, nel costruendo centro commerciale metterà a disposizione del Comune di Savignano sul Rubicone, a titolo gratuito e per tutta la durata della concessione, una superficie coperta di mq. 100/150 (di cui minimo mq. 50 da destinarsi alla vendita) per insediamento della farmacia comunale."*, in quanto essendo presente la farmacia in attività, non ci si è posto il problema se la stessa avesse lasciato il negozio, come sarebbe stato possibile renderlo utilizzabile da altre attività.

Va dato altresì che dall'esame della pratica edilizia n. 3.759/1990 e successiva variante risulta che per la costruzione della parte del Centro Commerciale inerente la realizzazione della Farmacia Comunale la

Cooperativa Coop. Muratori e Manovali soc, ha usufruito dell' esenzione del pagamento di una parte degli oneri del Costo di Costruzione. Infatti nel prospetto per la determinazione del costo di costruzione inerente la parte destinata a farmacia, il contributo del costo di costruzione non è dovuto ai sensi della L.10/77 art. 9, comma 1 lettera f, equiparando l'intervento ad opera pubblica.

E' del tutto evidente quindi che non ci sono possibilità diverse dall'attività di Farmacia Comunale per tali locali, impedendo, di fatto, una possibile e regolare commercializzazione dell'immobile, ciò da renderlo praticamente invendibile, salvo l'insediamento di una Farmacia Comunale.

Tutto ciò comporta, di conseguenza, un diverso approccio per la stima dell'immobile.

Peraltro, nello stesso fabbricato commerciale, sono stati alienati altri beni, fra cui dei locali in categoria A/10 e C/2, al prezzo di €. 31.500,00 (Asta pubblica) ciò a significare lo scarso interesse per gli immobili di quella zona ed in particolare del Centro Commerciale.

Tale premessa per fare comprendere che la stima che si andrà a fare oggi, tiene conto di aspetti, che in occasione del primo approccio non erano stati prese in considerazioni, in quanto non emersi e ritenuti influenti ai fini della stima dell'epoca.

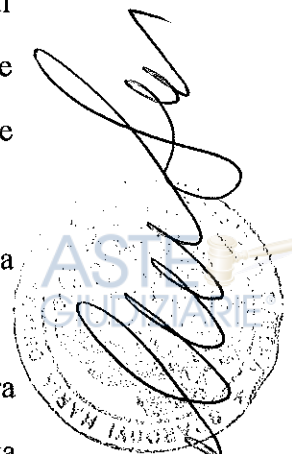
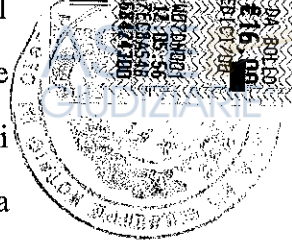
- Certificazione Energetica.

L'Attestato della Prestazione Energetica (APE) n. 08868-038041-2020 rilasciato il 01/07/2020, valido fino al 01/07/2030 risulta che il locale rientra in classe energetica "C" .

- Amministratore condominiale per spese.

Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena via Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

Roberto Zanella



Roberto Zanella

In data 20/03/2025, sono stati presi contatti con l'Amministratrice del "Condominio Cesare" nella persona della Geom. Angela Roberti per chiederle l'ammontare di eventuali spese condominiali pregresse insolute relativamente al locale e l'ammontare di eventuali spese previste già deliberate. La Geom. Angela Roberti rispondeva che al momento non ci sono spese pregresse, "paga tutto il Comune".

- Consistenza commerciale.

Le superfici delle porzioni immobiliari sono state desunte dalle planimetrie catastali e dall'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n° 3759/90 e calcolate al lordo dei muri.

Subalterno 6

Locale a farmacia (h. mt. 3,75)	Mq. 68,00 al 100%=	Mq. 68,00
Ripostiglio/servizi (h mt. 2,50)	Mq. 56,00 al 50% =	<u>Mq. 28,00</u>
Complessivamente		Mq. 96,00

- Criterio di stima.

Il criterio di stima rimane sostanzialmente lo stesso, cioè una stima per comparazione, salvo prendere in considerazione l'atto del 20/Febbraio/2024 del notaio D'Ausilio Alfredo, con il quale l'immobile viene venduto ad €.31.720,00 (Mq. 72,50 commerciali) con un prezzo di €.437,51 /mq.

Nel presente caso, non è possibile prendere come riferimento i Valori OMI, in quanto, tali valori, sono riferibili a condizioni di mercato libero, e non prevedono limitazioni e vincoli come per il nostro immobile.

Pertanto avremo:

Valore di mercato dell'immobile in piena proprietà:

mq. 96,00 x €/mq. 437,51 = **€. 42.000,96.**

10

Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena via Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

Il valore è comprensivo dell'incidenza sulle parti comuni condominiali.

Calcolo del valore tenuto conto del diritto di superficie:

Il diritto di superficie è un diritto reale minore di godimento disciplinato dall'art. 952 e seguenti del C.C., che consiste nell'edificare e mantenere una costruzione al di sopra di un fondo di proprietà altrui. Una volta scaduto il tempo determinato il diritto di superficie si estingue.

Nel caso specifico il diritto di superficie scadrà nell'anno 2090 e la proprietà dell'immobile diventerà Comunale.

Ai fini della determinazione del corrispettivo si procede applicando la formula $K = Va * (q^n - 1) / q^n$ ove:

Va = Valore della piena proprietà

$q = 1+r$

r = saggio di capitalizzazione

n = durata del diritto di superficie.

Per tanto avremo:

Valore del diritto di superficie residuo (65 anni) :

$K = €. 42.000,96 * 0,7237 =$ **€. 30.396,10.**

- RIEPILOGO.

Proprietà superficiaria per 99 anni dal 14/11/1991, di un negozio da adibire a farmacia (oggi vuoto), facente parte di un complesso immobiliare ad uso commerciale e direzionale denominato "Cesare" sito in Comune di Savignano sul Rubicone, Via Flavio Biondo, 55, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al Foglio 15, Particella 1075 sub. 6, in capo alla ditta catastale: Comune con sede in Savignano sul Rubicone, 11

Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena via Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344



proprietario per l'area e Cooperativa Muratori e Manovali S.C.A.R.L. con sede in Savignano sul Rubicone, proprietaria superficaria per 99 anni dal 14/11/1991 (Scade nel 2090), Con vincolo di destinazione a farmacia comunale.

Valore di mercato dell'immobile in piena proprietà €. 42.000,96.

Valore tenuto del diritto di superficie €. 30.396,10.

NB: Va precisato che trattandosi di una stima, il valore ricavato non può essere considerato assoluto, poiché una minima variazione percentuale in più o in meno (10%) rientra nella normalità.

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

Cesena li 27/03/2025

Geom. Roberto Zanella




All.ti: 1) Visure catastali

2) Convenzione Edilizia