

Esecuzione Forzata

Contro

N. Gen. Rep. 2/2024

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Fabio Mariani

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Marco Manfroni
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 449
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 569
C.F. MNFMRC64A18H294G- P.Iva 03257380406

con studio in Rimini (Rimini) Viale Principe Amedeo, 45
telefono: 392 9957752 – 375 6823730
fax: 0541 205705
email: studio@ingmanfroni.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Fabio Mariani
Perito: Ing. Marco Manfroni

**Beni in Comune di Santarcangelo di Romagna (RN)
Via Trasversale Marecchia, 1411
Lotto unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per 100/100 di complesso immobiliare con destinazione produttiva e terreni, sito in Santarcangelo di Romagna (RN), via Trasversale Marecchia n. 1411. Nei fabbricati attualmente si svolge attività produttiva e commerciale all'insegna di ***, per la lavorazione, trasformazione e il commercio all'ingrosso e/o al dettaglio di carne e salumi freschi o stagionati.

Il fabbricato principale è composto da 3 piani fuori terra e un piano sottostrada, variamente articolati: al piano sottostrada si trova un ripostiglio; il piano terra è costituito da impianti e beni organizzati per la lavorazione e trasformazione di carni, con varie sezioni dedicate al processo produttivo, alla conservazione e la commercializzazione; il piano primo è diviso circa a metà, una parte dedicata a locali ad uso ufficio, mentre l'altra parte destinata a civile abitazione, originariamente riservato al custode del salumificio. Al secondo piano (sottotetto) sono presenti vani adibiti a ripostiglio; il tutto completato da manufatti in corpo staccato ad uso principalmente locali tecnici ed un immobile adiacente interamente occupato da celle frigorifere per la stagionatura dei salumi. Sono inoltre presenti edifici minori con funzione principalmente tecnica.

Le aree sulle quali sorgono gli edifici sono identificate foglio 39 particella 93 e 301:

- Foglio 39 particella 93, ente urbano, superficie 5725 mq;
- Foglio 39 particella 301, ente urbano, superficie 984 mq.

I terreni adiacenti sono identificati al catasto fabbricati del Comune di Santarcangelo di Romagna (RN):

- foglio 39 particella 300, categoria F/1, consistenza 1420 mq;
- foglio 39 particella 228, qualità ente urbano, superficie 3020 mq.

Il terreno limitrofo è identificato al catasto terreno del Comune di Santarcangelo di Romagna (RN):

- foglio 39 particella 227, qualità semin. Arbor., classe 3, superficie 7188 mq, deduz AL, R.D. euro 38,62, R.A. euro 44,55.

La particella di terreno che costituisce parte della strada che collega l'immobile alla via principale, è identificato al catasto terreni del Comune di Santarcangelo di Romagna (RN): foglio 39 particella 100, qualità semin. Arbor., classe 3, superficie 314 mq, deduz AL, R.D. euro 1,69, R.A. euro 1,95.

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione (originariamente destinata al custode) è identificata al catasto fabbricati del Comune di Santarcangelo di Romagna (RN): foglio 39 particella 93, sub 14, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 88 mq; escluse aree scoperte 83 mq, rendita € 322,79.

L'unità immobiliare per l'attività produttiva è identificata al catasto fabbricati del Comune di Santarcangelo di Romagna (RN): foglio 39 particella 93, sub 15, categoria D/7, rendita € 11.412,40.

L'unità immobiliare separata (sulla particella 3001) occupata dalle celle frigorifere di stagionatura è identificata al catasto fabbricati del Comune di Santarcangelo di Romagna (RN): foglio 39 particella 301, categoria D/7, rendita € 1.962,60.

La scala esterna che collega il piano terra con il piano primo è identificata al catasto fabbricati del Comune di Santarcangelo di Romagna (RN): foglio 39 particella 93, sub 16, bene comune non censibile.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il CTU attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:
- le visure aggiornate (Allegato 2.1), l'estratto di mappa aggiornato (Allegato 2.2), le planimetrie catastali (Allegato 2.3) e l'elaborato planimetrico (Allegato 2.4).

N.B.: la presente relazione è redatta facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata dal sottoscritto perito estimatore durante il sopralluogo del 20/5/2024.

Si raccomanda alle parti offerenti di verificare, a propria cura, anche a mezzo di un tecnico di loro fiducia con specifiche competenze in materia, preventivamente all'offerta, il bene sotto ogni profilo, bene che potrebbe aver subito modifiche nel medio tempore intercorso tra il sopralluogo dello scrivente e il momento della vendita.

2. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Il bene è interamente di proprietà della società ***, C.F. ***, con sede in ***.

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA OVE È SITO IL BENE:

Caratteristiche zona:	agricola (di buon pregio) a traffico moderato, con buona dotazione di parcheggi.
Servizi della zona:	asilo nido (scarso), scuola elementare (scarso), scuola media inferiore (scarso), supermercato (scarso), farmacie (scarso). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole - residenziali, attrazioni paesaggistiche presenti sono: Mutonia (Km) 1,70, Parco del fiume Marecchia (Km) 5,70, lago Santarini (Km) 0,50.
Collegamenti pubblici (Km):	Autostrada (Km) 6,70, autobus (m) 100, aeroporto internazionale di Rimini e San Marino Federico Fellini (Km) 16,50.

4. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità della società debitrice esecutata che vi svolgeva attività produttiva e commerciale.

Dalla richiesta fatta all'Agenzia delle Entrate il 22/3/2024, ad oggi risultano contratti di locazione e/o comodato registrati e tutt'ora in essere presso l'ufficio territoriale di Rimini (Allegato 3.1), qui di seguito riportati:

- Affitto di azienda registrato in data 10/11/2020 presso l'ufficio di Rimini *** serie *** n. ***: la società esecutata concede a titolo di affitto alla società denominata *** l'azienda denominata ***, censito al catasto fabbricati del Comune di Santarcangelo di Romagna (RN) al fg. 39 part. 93 sub. 13 (odierno sub. 15, oggetto di esecuzione). L'affitto è costituito dal complesso dei beni organizzati per la lavorazione e trasformazione di carni di ogni tipologia ad eccezione di quella equina, ivi compresi i manufatti pertinenziali esistenti, ad eccezione dell'appartamento uso alloggio del custode censito al catasto fabbricati fg. 39 part. 93 sub. 14 (oggetto di esecuzione), per la durata di 10 anni con scadenza prevista per il 3/11/2030, rinnovabile tacitamente per ulteriori 10 anni, in assenza di disdetta scritta di almeno 12 mesi anteriori alla scadenza, il canone di affitto è stabilito in € 2.333,33 oltre IVA mensile, per un totale di € 28.000,00 annui oltre IVA.
- Contratto di locazione terreno agricolo registrato in data 7/3/2024 presso l'ufficio di Rimini *** serie *** n. ***: trattasi di atto di registrazione di denuncia cumulativa di contratti di affitto di fondi rustici, in quanto il sig. ***, in qualità di locatario, stipula con la società esecutata, come parte locatrice, il contratto n. 43 della durata dal 1/1/2024 fino al 31/12/2028, per un canone stabilito in € 2.500,00, per i terreni agricoli siti in comune di Santarcangelo di Romagna (RN), iscritti al catasto terreni al fg. 39 part. 227 – 99 (la part. 99 non è oggetto di esecuzione).

In sintesi, il bene immobile sub. 15 risulta occupato dalla società ***, con contratto stipulato in data 10/11/2020, data anteriore al pignoramento trascritto il 22/1/2024, pertanto opponibile alla presente procedura.

In sintesi, il terreno part. 227, risulta occupato dal sig. *** in qualità di locatore, con contratto stipulato in data 7/3/2024, posteriore alla trascrizione del pignoramento, pertanto inopponibile alla presente procedura.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 5.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna direttamente sul bene.*
- 5.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: Nessuna direttamente sul bene.*
- 5.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: la società esecutata concede ai coniugi ***, il diritto di accesso all'immobile tramite servitù di passo perpetua, consistente in un diritto di passaggio su una striscia di terreno (larga 4 metri), a carico del terreno fg. 39 part. 227, a favore della part. 226, consentendo di raggiungerlo lungo il confine lato strada. Tale servitù resterà in vigore fino a quando i coniugi o i loro aventi causa non otterranno un regolare passo carraio sul fronte della medesima part. 226.*
- 5.1.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna con influenza diretta sul bene oggetto di stima, si veda comunque di seguito.*

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Fabio Mariani
Perito: Ing. Marco Manfroni

5.2.1 *Iscrizioni:*

*Iscrizione del 28/12/1991 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale ***, repertorio ***/*** del ***/***/***
Ipoteca volontaria – conc. a garanzia di mutuo fondiario per capitale £ 700.000.000,00
A favore di *** con sede a ***.*

*Iscrizione del 16/4/2009 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
P. ufficiale ***, repertorio ***/*** del ***/***/***
Ipoteca volontaria – conc. a garanzia di mutuo fondiario per capitale € 500.000,00
A favore di *** con sede a ***.
- Annotazione del 29/6/2011, Registro Particolare *** Registro Generale ***
(RESTRIZIONE DI BENI)*

*Iscrizione del 16/4/2009 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
P. ufficiale ***, repertorio ***/*** del ***/***/***
Ipoteca volontaria – conc. a garanzia di mutuo fondiario per capitale € 700.000,00
A favore di *** con sede a ***.
- Annotazione del 29/6/2011, Registro Particolare *** Registro Generale ***
(RESTRIZIONE DI BENI)*

5.2.2 *Pignoramenti:*

*Trascrizione del 22/1/2024 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale “Ufficiale Giudiziario”, repertorio *** del ***/***/***
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.*

5.2.3 *Altre trascrizioni:*

*Trascrizione del 7/3/1985 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale ***, repertorio *** del ***/***/***
Atto tra vivi – Mutamento di denominazione o ragione sociale.*

*Trascrizione del 25/1/1989 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
P. ufficiale ***, repertorio ***/*** del ***/***/***
Atto tra vivi – Trasformazione di società.*

*Trascrizione del 11/11/2020 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale ***, repertorio ***/*** del ***/***/***
Atto tra vivi – Locazione ultranovennale.*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.200,00 di cui € 400,00 per diritti e imposte e € 800,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

 Formalità	Importo	0,50 %	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria Numero di repertorio ***/***			€ 35,00	€ 35,00

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Fabio Mariani
Perito: Ing. Marco Manfroni

Ipoteca volontaria Numero di repertorio ***/**			€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria Numero di repertorio ***/**			€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento N. di repertorio ***			€ 295,00	€ 295,00
TOTALE				€ 400,00
Onorari	n° formalità	4	€ 200,00	€ 800,00
TOTALE GENERALE				€ 1.200,00

I diritti necessari possono variare in base a nuove disposizioni normative che potrebbero sopravvenire prima della vendita.

L'elenco sintetico delle formalità, è aggiornato al 5/6/2024 (Allegato 3.2).

5.2.4 *Altre limitazioni d'uso insistenti non direttamente sul bene, ma sui terreni sui quali sorge il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima: parte dei terreni ricadono nella fascia di rispetto stradale e secondo il Piano PAI, in zone soggette ad alluvioni frequenti,* si rimanda al CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'allegato sei alla presente perizia per una migliore comprensione dei vincoli presenti sull'area.

6. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA, CATASTALE E ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

6.1 Conformità urbanistico edilizia: NON CONFORME

Per la parte industriale/commerciale del compendio immobile oggetto del lotto di vendita, la pratica edilizia che costituisce il precedente edilizio di riferimento è la DIA n. 166 del 14/8/2010 (Allegato 4.17), mentre per la civile abitazione e gli uffici la pratica edilizia di riferimento è l'art. 26 n. 14 del 26/1/1999 (Allegato 4.15), per il secondo piano invece la pratica di riferimento è la Denuncia inizio attività Art. 9 del D.L. 285/1996 n. 146/96 del 6/7/1996 (Allegato 4.13).

Nello specifico, le difformità riscontrate durante il sopralluogo del 20/5/2024 sono le seguenti:

- Nell'immobile produttivo, nel vano adibito alla vendita al dettaglio è mancante il tramezzo di separazione con il disimpegno rendendolo un unico vano, presenza di ulteriore pannello che chiude il ripostiglio sito nel magazzino lato Nord, realizzazione di pensilina più ampia di quella prevista;
- Al piano primo diversa destinazione d'uso dei locali adibiti alla stagionatura a locale uffici e realizzazione di ulteriore disimpegno;
- Al piano secondo diversa destinazione d'uso da locale per la stagionatura a ripostiglio.
- Esiste un piccolo edificio realizzato in struttura metallica molto precario sullo spigolo a nord del fabbricato principale completamente abusivo.

Per quanto riguarda l'immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Santarcangelo di Romagna al fg. 39 part. 301, si precisa che la pratica di riferimento e la Concessione Edilizia prot. n. 6358/90 rilasciato con n. 164 il 11/5/1991 (Allegato 4.11), per l'installazione di nuove celle frigorifere prefabbricate da aggiungere a quelle esistenti; che, per esigenze produttive urgenti, erano celle prefabbricate che venivano provvisoriamente appoggiate a terra adiacenti alla struttura principale dell'attività produttiva, in quanto l'edificazione di un ulteriore fabbricato indipendente per soddisfare tale scopo era oggetto di interlocuzione tra i proprietari e l'amministrazione comunale dell'epoca. Con la successiva pratica di Denuncia Inizio Attività (DIA) Art. 9 del D.L. 154/1996 n. 105/96 del 3/5/1996 (Allegato 4.12), nell'elaborato grafico di riferimento viene riportata l'odierna collocazione del fabbricato indipendente ma non viene rappresentata la disposizione interna, così come nelle pratiche edilizie successive. Pertanto si considera il fabbricato legittimamente edificato, ma non conforme a livello edilizio in quanto la disposizione interna è diversa da quanto assentito nel titolo edilizio.

Le difformità sopra elencate possono essere sanate tramite una CILA in sanatoria riportando lo stato di fatto come rilevato al momento del sopralluogo e tramite alcuni ripristini.

Il costo della CILA in sanatoria complessivo di spese tecniche, diritti di segreterie, sanzioni, cassa ed IVA è stimato in € 8.000. Quello dei ripristini in € 15.000.

La possibilità di regolarizzare nel modo descritto le difformità riscontrate dovrà essere oggetto di confronto con i pubblici uffici preposti al momento dell'inizio dell'iter amministrativo. Quanto apposto in questa perizia potrebbe essere superato da nuove norme nel frattempo emanate o da diversa interpretazione di quelle esistenti, che dovesse consolidarsi nel medio tempore tra la stesura di questa perizia e l'inizio dell'iter di sanatoria.

6.2 Conformità catastale: NON CONFORME

All'atto del sopralluogo svolto in data 20/5/2024, dal confronto tra la documentazione catastale e lo stato di fatto è stata riscontrata la non conformità tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione contenuta nella documentazione catastale. Nello specifico, le difformità riscontrate sono rilevate all'immobile produttivo in cui è assente nella realtà il tramezzo che separa il disimpegno con il locale ad uso vendita al dettaglio, nonché la presenza nella realtà di ulteriore pannello che chiude il ripostiglio sito nel magazzino lato Nord. Oltre alla mancata rappresentazione del modesto edificio completamente abusivo sopra richiamato.

Tali difformità comportano la necessità di aggiornamento catastale per il trasferimento di proprietà per atto tra vivi, mutando il numero dei vani e di conseguenza la rendita catastale, come previsto dalla Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio. Per tale attività di aggiornamento catastale si stimano competenze e spese complessive € 4.000,00 oltre cassa e IVA, (dovendo modificare anche l'estratto di mappa per la presenza dell'ulteriore edificio). Lo scrivente resta in attesa di specifica indicazione dell'Illustrissimo Giudice per procedere a tale aggiornamento.

6.3 Attestazione di Prestazione Energetica del bene oggetto di stima: per la civile abitazione censita al catasto fabbricati del Comune di Santarcangelo fg. 39 part. 93 sub. 14, oggetto di stima, presso il SACE (Sistema Accreditamento Certificazione Energetica della regione Emilia-Romagna) al momento dell'incarico al sottoscritto perito estimatore risultava depositato il Certificato di Prestazione Energetica APE N° 00515-048428-2020, con scadenza in data 4/8/2030, attestante la classe energetica G. (Allegato 8)

Per l'unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Santarcangelo fg. 39 part. 93 sub. 15, al momento dell'incarico al sottoscritto perito estimatore risultava depositato il Certificato di Prestazione Energetica APE N° 00515-048384-2020, con scadenza in data 4/8/2030, attestante la classe energetica G (Allegato 8), il quale necessiterebbe di annullamento e nuova stesura per atto di trasferimento tra vivi in quanto, a seguito di aggiornamento catastale nell'anno 2021, è variata l'identificazione catastale, da sub. 13 a l'odierno sub. 15. Per tale attività si stimano competenze e spese per complessivi € 750 oltre cassa e IVA. (competenze € 735 diritti di deposito € 15) per i fini della presente stima tale aggiornamento non è necessario, essendo accertata la classe G. Lo scrivente resta in attesa di specifico incarico per procedere all'aggiornamento dell'APE nel caso tale attività sia necessaria al trasferimento del bene, con spese a carico della procedura.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile non sono note: L'immobile non fa parte di un condominio.

8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

8.1 Attuali proprietari:

L'attuale proprietario risulta essere la società *** (società esecutata), con sede in ***, C.F. ***, per la quota di 100/100, la proprietà di detta società risale ante ventennio. (Allegato 5.1).

8.2 Precedenti proprietari:

La società *** ha avuto origine dall'atto di trasformazione di società a mezzo del notaio ***, in ***, repertorio n. ***/***/*** del ***/***/***, trascritto a *** in data ***/***/*** presso l'agenzia del territorio di Rimini ai numeri ***/***, in cui la società *** cambiava il tipo di società divenendo "a responsabilità limitata", assumendo la denominazione sociale ***.

Atto di mutamento di denominazione sociale a mezzo del ***, in ***, repertorio n. *** del ***/***/***, trascritto a *** in data ***/***/*** presso l'agenzia del territorio di Rimini ai numeri ***/***, in cui la società ***, modificavano la propria ragione sociale in ***.

L'area del lotto oggetto di esecuzione, è stata oggetto dell'atto di compravendita a mezzo del ***, in ***, repertorio n. ***/*** del ***/***/***, trascritto presso l'agenzia del territorio di Rimini in data ***/***/*** ai numeri ***/***, in cui il sig. *** vendeva appezzamento di terreno agricolo sito nel Comune di Santarcangelo distinto nel catasto rustico al foglio 39 part. 1 (odierna part. 93 - 100 - 301 - 300 - 228 - 227), alla società ***.

In precedenza, con atto di conferimento di azienda in società a mezzo del ***, a ***, repertorio n. ***/*** del ***/***/***, trascritto presso l'agenzia del territorio di Forlì in data ***/***/*** ai numeri ***/**, i coniugi *** conferivano alla società ***, l'azienda commerciale in corso di realizzazione sita sui terreni distinti al catasto rustico al foglio 39 part. 93 - 100;

Per una maggiore comprensione, si precisa che il terreno distinto al catasto rustico fg. 39 part. 1, ha subito variazioni e frazionamenti che hanno portato alla creazione delle particelle attuali soggette alla presente procedura, così come riscontrabile dall'allegato 5.2 in cui si riporta uno stralcio del foglio e della particella originaria del suddetto catasto rustico.

9. PRATICHE EDILIZIE

L'immobile oggetto del lotto di vendita è stato originariamente costruito in forza dal Permesso di Costruire del Comune di Santarcangelo di Romagna (FO) n. 230/68 licenza n. 125, rilasciato in data 30/10/1968, per la realizzazione di laboratorio per la lavorazione, insaccamento e conservazione di carni suine. (Allegato 4.1)

Successivamente per l'immobile sono stati presentati Licenze/Concessioni Edilizie e Concessioni in Sanatoria, tutte rilasciate dal Comune di Santarcangelo di Romagna per ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione il tutto riassumibile come segue:

- Permesso di costruire in variante n. 29/69 licenza n. 56, rilasciato in data 10/6/1969 (Allegato 4.2), per ampliamento del fabbricato e vani tecnici;
- Agibilità n. 34 del 2/9/1969 (Allegato 4.3);
- Licenza edilizia n. 57/71 rilasciato con licenza n. 42/71 il 21/4/1971, inerente a lavori di sopraelevazione dell'immobile (Allegato 4.4);
- Agibilità n. 13 del 26/2/1971 (Allegato 4.5);
- Art. 26 n. 161 del 18/5/1976 (Allegato 4.6), per l'installazione di cella frigorifera per la conservazione del macellato;
- Condonò edilizio prot. n. 313 del 21/2/86 rilasciato con reg. n. 72/86 il 22/7/1988 (Allegato 4.7);
- Concessione edilizia n. 127/87 del 30/6/1988 (Allegato 4.8), per la costruzione di stalla, risistemazione fabbricato e posa temporanea di celle frigorifere;
- Autorizzazione Edilizia n. 30/88 del 30/6/1988 (Allegato 4.9), per la costruzione di impianto di depurazione;
- Condonò edilizio prot. n. 1524 del 7/2/89 rilasciato con reg. n. 27/89 il 9/3/1989 (Allegato 4.10);
- Concessione Edilizia prot. n. 6358/90 rilasciato con n. 164 il 11/5/1991 (Allegato 4.11), per l'installazione di celle frigorifere prefabbricate, demolizione di capanni esistenti e modifiche interne;
- Denuncia inizio attività Art. 9 del D.L. 154/1996 n. 105/96 del 3/5/1996 (Allegato 4.12), per adeguamento della struttura esistente e rinuncia alla macellazione;
- Denuncia inizio attività Art. 9 del D.L. 285/1996 n. 146/96 del 6/7/1996 (Allegato 4.13), per opere di manutenzione ordinaria;
- Autorizzazione edilizia prot. n. 20079 del 29/10/1996 rilasciato con n. 241/96 il 22/2/1997, (Allegato 4.14), per realizzazione di recinzione di confine;
- Art. 26 n. 14 del 26/1/1999 (Allegato 4.15), per opere interne al fabbricato;
- DIA n. 34/08 del 27/2/2008 (Allegato 4.16), per opere di manutenzione straordinaria;

Infine è stata presentata DIA prot. n. 4839/10 del 30/7/2010 e rilasciata con n. 166/10 il 14/8/2010 (Allegato 4.17), riguardante la sostituzione di manto di copertura con installazione di impianto fotovoltaico.

10. DESTINAZIONE URBANISTICA: AREA SULLA QUALE INSISTONO GLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.

10.1 Destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste l'immobile contenente l'unità immobiliare oggetto di vendita:

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Fabio Mariani
Perito: Ing. Marco Manfroni



Fascia di rispetto stradale e ferroviario (art. 62 del RUE)



APC.R - Ambiti produttivi comunali esistenti, da riqualificare (art. 33 del RUE)

Immagine 1 Stralcio del RUE del Comune di Santarcangelo di Romagna (RN)

L'area di sedime dell'edificio, nel RUE del Comune di Santarcangelo di Romagna vigente, è identificata come zona APC_R: "Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale esistenti, da riqualificare".

1. Sui complessi industriali e sulle loro pertinenze funzionali individuati nelle tavole del PSC e del RUE (in prevalenza insediati nella fascia fluviale del Marecchia), già insediati in data antecedente al 29 giugno 1989, sono consentiti interventi di ammodernamento, e/o di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia, facendo riferimento ad un ambito territoriale prossimo a quello degli impianti esistenti. Gli interventi si attuano mediante inserimento nel POC, e ove si tratti di trasformazione per la riqualificazione delle aree, verso nuove funzioni, diverse da quelle esistenti, sulla base delle schede normative allegate alle Norme del PSC. Il POC potrà valutare programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, con la finalità e condizione primaria della salvaguardia/potenziamento dei livelli occupazionali, definendo in linea con gli obiettivi di qualificazione futura degli ambiti di cui alle schede del PSC, i parametri, le modalità attuative i

programmi temporali, tenendo conto del contesto e delle vocazioni degli ambiti, nonché dei vincoli presenti sulle aree.

2. Nelle aree pianificate attraverso POC, fino all'approvazione del medesimo strumento, sono ammessi per intervento diretto, gli interventi di cui all'attività edilizia per le aree parzialmente pianificate³¹, e con mutamento di destinazione d'uso entro il 35% dell'attività in essere, né incremento delle superfici complessive esistenti. $H_{max} = H_e$ oppure $H = m. 7,00$, con esclusione delle parti interrato.

L'area del terreno fg. 39 part. 100, ricade nell'art. 77 del RUE vigente del Comune di Santarcangelo: "ECO.A dotazioni ecologiche e ambientali, permeabilità dei suoli".

Le particelle contraddistinte dal fg. 39 mappali nn. 93, 100, 227, 228, 300, 301 ricadono nell'art. 62 del RUE vigente del Comune di Santarcangelo: "Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale".

Le particelle contraddistinte dal F.39 mappali nn. 93, 100, 227, 228, 300, 301 ricadono nella tavola 5 del "Piano territoriale di Coordinamento Provinciale 2012" come "Zone non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti".

Le particelle contraddistinte dal F.39 mappali nn. 93, 100, 227, 228, 300, 301 ricadono nella tavola 6 del "Piano stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico PAI – Mappa della pericolosità per il reticolo secondario di pianura in quanto soggette ad "Alluvioni frequenti".

11. CONSISTENZA DELL'IMMOBILE E SUE CARATTERISTICHE

La tabella che segue riepiloga la consistenza dell'intero complesso immobiliare.

Per la civile abitazione identificata con il sub. 14, la consistenza può essere quantificata in **88 m² di superficie commerciale**;

F. 39 P. 93 SUB. 14	Parametro	Valore reale/ mq	Coefficiente mercantile	Superficie commerciale
Soggiorno/pranzo	Sup. reale lorda	19,55	1,00	19,55
Cucina	Sup. reale lorda	9,62	1,00	9,62
Camera 1	Sup. reale lorda	10,81	1,00	10,81
Camera 2	Sup. reale lorda	19,92	1,00	19,92
Bagno	Sup. reale lorda	6,17	1,00	6,17
Disimpegno	Sup. reale lorda	17,52	1,00	17,52
Balcone	Sup. reale lorda	15,44	0,30	4,63
TOTALI	Sup. reale lorda	99,03	Superficie Commerciale (mq)	88,22

Per l'attività produttiva identificata con il sub. 15, la consistenza può essere quantificata in **2032 m² di superficie commerciale**;

F. 39 P. 93 SUB. 15	Parametro	Valore reale/ mq	Coefficiente mercantile	Superficie commerciale
Piano sottostrada	Sup. reale lorda	117,88	1,00	117,88
Piano terra	Sup. reale lorda	1515,12	1,00	1515,12
Piano primo uffici	Sup. reale lorda	165,20	1,00	165,20
Piano secondo	Sup. reale lorda	208,38	1,00	208,38
Veranda p. secondo	Sup. reale lorda	29,44	0,70	20,61
Balcone p. secondo	Sup. reale lorda	15,40	0,30	4,62
TOTALI	Sup. reale lorda	2051,42	Superficie Commerciale (mq)	2031,81

Per il fabbricato indipendente ad uso celle frigorifere sito sulla part. 301, la consistenza può essere quantificata in **328 m² di superficie commerciale**;

F. 39 P. 301	Parametro	Valore reale/ mq	Coefficiente mercantile	Superficie commerciale
Locali cella	Sup. reale lorda	300,93	1,00	300,93
Ripostiglio compressori	Sup. reale lorda	26,94	1,00	26,94
TOTALI	Sup. reale lorda	327,87	Superficie Commerciale (mq)	327,87

Esiste poi un ulteriore piccolo edificio di **50 m²**.

L'area scoperta delle part. 93 – 301 sulle quali sorgono gli edifici può essere quantificata in **4840 m²**.

Mentre l'area complessiva delle part. 300 – 228 – 227 – 100, inedificate e di **17.434,53 m² di superficie catastale**.

La consistenza del complesso immobiliare può essere riassunta come segue:

Superficie produttiva esistente arrotondata	2.400 m²
Area scoperta sulle particelle edificate arrotonda	4.840 m²
Superficie commerciale destinata alla civile abitazione	88 m²
Superficie catastale particelle non edificate	17.435 m²

12. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Non si ritiene utile riportare le caratteristiche delle singole finiture degli edifici data la loro variabilità e il tipo di stima effettuata. Si segnala la presenza di un impianto fotovoltaico costituito da circa 300 pannelli realizzato all'incirca nel 2009 della cui presenza si è tenuto conto nella stima.

La documentazione fotografica è allegata al numero 1.

13. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

13.1 Fonti di informazione

Per metodo estimale s'intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che, per caratteristiche estrinseche e intrinseche, sono assimilabili al bene in oggetto. Il compito dell'estimatore è di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle precise condizioni di mercato oggetto del "giudizio".

Nel caso in oggetto, il lotto di vendita costituisce un complesso immobiliare di tipo industriale/commerciale prossimo al termine della sua vita utile, con possibilità di riqualificazione nella sua consistenza attuale e suscettibile di un ulteriore sviluppo edilizio, sebbene non con un semplice intervento diretto e con diverse limitazioni dovute ai piani sovraordinati. Di tutto ciò si è tenuto conto nella stima che segue.

13.2 Andamento del mercato specifico

Dall'indagine emerge che il mercato della zona per i capannoni industriali/commerciali è stagnante con valori che consolidano le variazioni percentuali negative verificatesi negli anni scorsi, con un'offerta nettamente superiore alla domanda, tale congiuntura negativa si manifesta in particolar modo per le strutture bisognose di una approfondita ristrutturazione. Di ciò si è tenuto conto nella stima.

13.3 Fonti di informazione

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Agenzie immobiliari della zona, anche tramite colloquio diretto con gli operatori. Si ritiene opportuno evidenziare particolarmente i seguenti tre valori di riferimento emersi dalla ricerca: Osservatorio del Mercato Immobiliare del Ministero delle Finanze (OMI) Anno 2023 secondo semestre Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA FIUME MARECCHIA destinazione produttiva 440-660 €/mq; stato di conservazione normale (locuzione generica che include anche il nuovo). Vari siti di pubblicità immobiliare, tra i quali Immobiliare.it, dalla ricerca è emerso che per complessi immobiliari simili realizzati all'incirca negli anni '60 del secolo scorso il prezzo medio, al netto dello sconto ottenibile in fase transattiva sul prezzo di offerta, è di 500 €/m²; Borsino Immobiliare della Provincia di Rimini, Rapporto FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) 2023 Zona Santarcangelo di Romagna, in stato di conservazione normale (400/550 €/m²).

Fatte le opportune valutazioni, si è stimato un prezzo specifico €/m² di **470** per la parte industriale/commerciale, €/m² **800** per la civile abitazione; €/m² di **25** per la superficie scoperta sulle aree edificate e €/m² **10** per i terreni ineditati.

13.4 Valutazione lotto

A. Compendio immobiliare.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€)	Valore complessivo (€)
Superficie produttiva esistente	2400,00	470,00	1.128.000,00
Civile abitazione sub. 14	88,00	800,00	70.400,00
area scoperta edificate	4840,00	25,00	121.000,00
aree scoperte particelle non edificate	17435,00	10,00	174.350,00
Valore corpo:			1.493.750,00
Valore accessori:			-
Valore complessivo intero:			1.493.750,00
Valore complessivo diritto e quota:			1.493.750,00
TOTALE GENERALE			1.493.750,00

13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore di stima arrotondato del più probabile valore di mercato € **1.493.750,00**

Riduzione del valore del **10%** dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva e per assenza di garanzia per vizi occulti - € **149.375,00**

Riduzione per il ripristino della conformità urbanistica - € **23.000,00**

13.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore arrotondato da porre a base d'asta del lotto di vendita € **1.320.000,00** (unmilionetrecentoventimila/00).

La presente relazione si compone di pagine 15 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. Documentazione fotografica;

2. Documentazione catastale:

2.1 Visura catastale

2.2 Estratto di mappa

2.3 Planimetria catastale

2.4 Elaborato planimetrico

3. Documentazione agenzia del territorio:

3.1 Dichiarazione Agenzia delle Entrate

3.2 Certificazioni Ipocatastali

4. Documentazione edilizia:

4.1 Permesso di costruire n. 230 del 30.10.1968

4.2 Permesso di costruire in variante n. 29 del 10.6.1969

4.3 Agibilità n. 34 del 2.9.1969

4.4 Licenza edilizia n. 57.71 del 21.4.1971

4.5 Agibilità n. 13 del 26.2.1971

- 4.6 art. 26 n. 161 del 18.5.1976
- 4.7 Condono edilizio 72.86 del 22.7.1988
- 4.8 Concessione edilizia n. 127 del 30.6.1988
- 4.9 Autorizzazione edilizia n. 30.88 del 30.6.88
- 4.10 Condono edilizio 27.89 del 9.3.1989
- 4.11 Concessione edilizia 164.91 del 11.5.1991
- 4.12 Art. 9 n. 105.96 del 3.5.1996
- 4.13 Art. 9 n. 146.96 del 6.7.1996
- 4.14 Autorizzazione edilizia n. 241.96 del 22.2.1996
- 4.15 art. 26 n. 14 del 26.1.1999
- 4.16 DIA n. 34 del 27.2.2008
- 4.17 DIA n. 166 del 14.8.2010

5. Altra documentazione:

- 5.1 Titolo di provenienza
- 5.2 Catasto rustico fg. 39 part. 1

6. Certificazione di destinazione urbanistica

8. Attestato di prestazione energetica

Relazione creata in data 5/06/2024
Codice documento: EI 2-2024

Il perito
Ing. Marco Manfroni



Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Fabio Mariani
Perito: Ing. Marco Manfroni