

STUDIO TECNICO
Geom. Massimo Magnani
Viale Roma n° 28 - 47042 Cesenatico - FC -
Tel. 0547\84647
e-mail **geom.magnani@gmail.com**

TRIBUNALE CIVILE e PENALE DI FORLI'

Sez. Fallimentare

FALLIMENTO N° 95\2017
FINANZIARIA CARDUCCI DI
PARTECIPAZIONE in breve
FINCARDUCCI S.R.L.

con sede in Cesena, Piazzale dell'Autostrada n° 36

GIUDICE DELEGATO
DOTT.SSA BARBARA VACCA

CURATORE FALLIMENTARE
DOTT. ANDREA DI CESARE

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

con ALLEGATI

IMMOBILE n° 1
ex Colonia San Vigilio

fabbricato al grezzo costituito dalla sola struttura portante (pilastri, travi e solai orizzontali ivi compreso quello di copertura) che si sviluppa per complessivi **7 piani** (1 interrato e 6 fuori terra) eretto su **terreno** avente la superficie di **mq 1.963** catastali, il tutto in **Cesenatico, località fra Boschetto e Valverde denominata zona colonie di Levante,**
Via Grazia Deledda n° 2 angolo Viale Carducci.

PERITO STIMATORE NOMINATO

Geom. Massimo Magnani

IMMOBILE n° 1
EX COLONIA SAN VIGILIO
SOMMARIO

01	INCARICO e SOPRALLUOGHI e PREMESSA	pag.	3
02	IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI (e confinanti) e CORRISPONDENZA CON NOTA DI TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI FALLIMENTO	pag.	16
02.1	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.	16
02.2	DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.	19
02.2.1	COMMENTI	pag.	23
02.3	CORRISPONDENZA DATI CATASTALI ALLA DATA DEL FALLIMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag.	25
02.3.1	COMMENTI	pag.	25
02.4	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag.	26
02.5	RAPPRESENTAZIONE E FOTO	pag.	33
03	PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.	40
03.1	PROPRIETA'	pag.	40
03.2	TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag.	40
03.2.1	COMMENTI	pag.	40
03.2.2	VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag.	41
03.3	TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.	41
04	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE VISURISTA	pag.	42
05	PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag.	54
06	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.	54
07	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.	55
08	VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G. e di P.U.G.	pag.	55
08.1	VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag.	55
08.2	VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag.	56
08.3	VINCOLI DI PIANO REGOLATORE GENERALE e P.U.G.	pag.	57
09	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.	61
10	SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO	pag.	61
11-12	DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.	62
13	PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA'; DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI	pag.	63
13.1	PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag.	62
13.1.1	COMMENTI	pag.	66
13.2	REGOLARITA' EDILIZIA e CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA	pag.	67
14	SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI	pag.	69
15	ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici e Diritti del Debitore)	pag.	71
16	ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	72
17	ESENZIONE OBBLIGO ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	72
18	AGGIORNAMENTI CATASTALI – CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI	pag.	74
19	VARIAZIONI COLTURALI	pag.	76
20	STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag.	77
20.1	CRITERI ADOTTATI	pag.	77
20.2	FONTI INFORMAZIONI	pag.	80
20.3	SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.	84
20.4	VALORE PROVVISORIO DI STIMA DELL'IMMOBILE – DETRAZIONI COSTI ED ONERI	pag.	88
20.5	VALORE PROVVISORIO DI STIMA DELL'IMMOBILE 1 – EX COLONIA SAN VIGILIO	pag.	92
21	VENDITA IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.	94
22	DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.	94
23	DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.	99
24	ELENCO ALLEGATI	pag.	99
25	NOTE FINALI COMUNI	pag.	102

01) INCARICO e SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto **GEOM. MASSIMO MAGNANI**, con **Studio Professionale in Cesenatico, Viale Roma n° 28**, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Forlì-Cesena al n° 1263, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di **Istanza di nomina** in data **19.01.2018** da parte del Curatore Dott. Andrea Di Cesare **autorizzata** dal Giudice Delegato Dott.ssa Barbara Vacca con provvedimento del **20.01.2018**, visti i quesiti a cui il Perito Stimatore dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici ed i **sopralluoghi in loco** (come meglio specificati di seguito per ciascun immobile) di cui **il primo in data 07.02.2018**, unitamente al Curatore Fallimentare **Dott. Andrea Di Cesare**, e successivamente numerose varie volte da solo, descrivo quanto segue.

Istanza di nomina del Curatore e Provvedimento Autorizzativo del G.D. si allegano rispettivamente **v. doc. 01-A** e **v. doc. 01-B**.

PREMESSA

- Sono **oggetto di stima** della presente procedura fallimentare **numerosi e diversi immobili**, ubicati tutti nel Comune di Cesenatico, *zona Centro-Levante e zona Colonie di Levante*, come da elenco redatto dal nominato perito stimatore (**v. doc. 01-C del 01.09.2021**) **tutti legati o uniti fra di loro, sotto il profilo tecnico-amministrativo da una Convenzione sottoscritta fra la società fallita ed il Comune di Cesenatico;**

• **L'atto principale** sotto il profilo tecnico-amministrativo, sottoscritto avanti al Segretario Comunale fra il Comune e la società fallita è la **CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA DENOMINATO "EX NUIT E PARTE DELLE COLONIE DI LEVANTE" REP. 6669 del 12 gennaio 2011**, di seguito "convenzione" regolarmente registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Cesena il 14.01.2011 al n° 7 Mod. 1 e trascritta a Forlì il 25.01.2011 art. 987, che **regolamenta gli obblighi del soggetto attuatore nei confronti del Comune a fronte della potenzialità edificatoria concessa dal Comune sugli immobili di proprietà della società fallita della quale SI RACCOMANDA ATTENTA LETTURA AL SOGGETTO ACQUIRENTE per meglio capire tutti i meccanismi che regolamentano gli oneri e gli obblighi fra le parti che hanno sottoscritto la medesima. (v. doc. 01-D).**

• **Nell'elaborato riepilogativo e conclusioni**, lo scrivente elencherà quali sono gli oneri ed i costi prevedibili posti a carico dell'acquirente (come appaiono desumibili dalla convenzione; trattasi di deduzioni contabili con il solo fine di poter determinare *il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima*) senza poterne "avere e dare" compiute certezza allo stesso e **senza che ciò comporti responsabilità alcuna a carico del perito estimatore per gli sviluppi che dopo la vendita dei beni possa avere tutta la complessa questione qui trattata nei rapporti futuri con il Comune di Cesenatico in considerazione delle criticità di tutta la questione e viste**

anche le diverse interpretazioni che fino ad oggi sono state date alla convenzione, da parte del Comune e da parte dei professionisti che seguono il fallimento (Curatore, Legale della curatela e Perito Stimatore).

- Nella convenzione, sono previste **a carico della società fallita**, la consegna al Comune di fidejussioni poste a garanzia sia della realizzazione delle opere pubbliche (queste in parte già realizzate, delle quali si darà meglio conto nell'elaborato riepilogativo e conclusioni) e sia per il pagamento degli oneri cd. comunali e monetizzazione standard e salvo se anche per altro, come da attenta lettura e disamina della convenzione (citato allegato doc. 01-D).

- Nella convenzione, sono previste **in favore della società fallita** tutte le potenzialità edificatorie come da progetti approvati ed in parte in corso di realizzazione (per l'immobile di cui al n° 1 del citato allegato doc. 01-C e per l'immobile n° 4 limitatamente alle sole paratie perimetrali infisse nel sottosuolo); è previsto, fra gli altri, **a carico del Comune**, al fine di consentire la completa realizzazione delle opere come da progetti approvati, che lo stesso debba provvedere, *con separato atto a cedere l'area in proprietà* (art. 22 c. 1 convenzione, pag. 46), relativa alla **via Sabotino** di mq 540,02 **al soggetto attuatore** (riguarda l'immobile n° 4 denominato “*area ex nuit*”) oltre alla **cessione in diritto di superficie per edificazione del sottosuolo**, della **porzione di terreno che “sborda” rispetto ai confini catastali** delle due particelle in capo alla società fallita (il piano interrato dell'immobile n° 4 di cui al citato doc. 01-C, da progetto allegato alla convenzione, ha dimensioni maggiori rispetto ai confini

catastali che delimitano la proprietà), oltre a **cessione** da parte **della società fallita ed in favore del Comune**, delle porzioni di area privata che sono da adibirsi a marciapiede pubblico, il tutto come meglio rappresentato nella **Tavola 0.08** *“Riqualificazione area ex nuit – Planimetria aree da cedere”* dalla quale, oltre a quanto sopra, si desumono le **superfici dei parcheggi interrati e della piazza al piano terra da cedere al Comune**. Si desume inoltre l’entità di **porzione di marciapiede pubblico da cedere al Comune**, posto sul lato nord del **terreno** in origine posto a pertinenza dell’ex **Colonia CIF (immobile n° 3** del citato elenco doc. 01-C) che **in fatto è già occupato dal marciapiede pubblico** (necessita redigere il frazionamento del detto frustolo di terreno, con cessione del medesimo in capo al Comune di Cesenatico) e **l’intera area di via dei Mille**, da adibirsi a **parcheggio e da cedere al Comune**.

I riferimenti dell’impegno da parte del Comune all’obbligo di costituire il diritto di superficie e salvo quanto altro in favore del soggetto attuatore sono indicati, salvo se anche altrove, all’art. 3, punto 2 (pag. 10) della convenzione.

La Tavola di progetto di cui sopra si allega (**v. doc. 01-E**).

• In riferimento alle **tempistiche previste in Convezione**, relative alla **realizzazione degli interventi di cui agli immobili n° 2** (ex Colonia Gioiosa) e **n° 3** (ex Colonia CIF), **si precisa che**, all’**art. 6**, risulta riportato quanto di seguito:

*“modalità di esecuzione delle opere [...] [pag. 15 e segg. della convenzione, dalla quale risulta **il vincolo all’inizio dei lavori** di cui all’intervento **immobile n° 2 ex colonia Gioiosa** e dell’**immobile n° 3 ex***

colonia CIF, che è in rapporto all'andamento dei lavori relativi alla costruzione dell'albergo] ...e) realizzare gli interventi previsti dall'accordo di programma con rigorosa osservanza del cronoprogramma allegato e delle seguenti ulteriori prescrizioni:

- e.1) *l'inizio lavori dell'intervento previsto sull'area del comparto 4 – area ex colonia CIF- potrà avvenire solo dopo il getto del solaio piano terra della struttura del comparto 1 – area ex nuit-;*
- e.2) *l'inizio dei lavori dell'intervento previsto sull'area del comparto 3 – area della ex colonia Gioiosa – potrà avvenire solo dopo il getto del 4° solaio della struttura del comparto 1, -area ex nuit;*
- **La stima dei beni** in capo alla società fallita, per il loro **più probabile valore di mercato**, sarà eseguita tenendo conto, per quanto comprensibile, interpretabile e ad oggi ricostruibile (stante la documentazione in possesso del perito stimatore, come fornita dal Comune, a seguito di plurimi accessi agli atti istanziati dallo scrivente al Comune di Cesenatico), della validità della convenzione (infatti ad oggi non risultano provvedimenti definitivi del Comune, relativi alla ipotizzata revoca o decadenza della stessa); quanto sopra ai soli fini estimativi, da intendersi quale **ASSUNZIONE** da parte **del perito stimatore** per avere “*punti fermi*” anche eventualmente **in via ipotetica**, sui quali poter impostare i singoli valori di stima e da questi dedurre nel riepilogo e conclusioni *il più probabile valore di mercato* dell'intero compendio immobiliare in capo alla società fallita, il tutto a prescindere dalla reale situazione giuridica in essere della convenzione e/o di quella che in futuro possa essere anche diversamente definita per la stessa e senza che ciò, si

ribadisce, possa comportare responsabilità alcuna in capo all'estimatore nominato.

ULTERIORMENTE ai fini della **quantificazione dei costi delle opere pubbliche da realizzare e cedere al Comune, si terrà conto degli stessi come indicati nella convenzione medesima**, senza applicare gli aumenti dovuti all'aumento dei prezzi dal 2011 ad oggi e senza tenere conto degli eventuali minori costi che si potrebbero manifestare in sede di appalto dei lavori relativi alle dette opere pubbliche.

- In riferimento a quanto previsto a carico del soggetto attuatore per l'intervento relativo alla **ex Colonia Prealpi** (di proprietà del Comune) si quantificheranno nel riepilogo e conclusioni gli oneri posti a carico del privato ed a favore del Comune, con deduzione dei medesimi dal valore complessivo del compendio immobiliare e con riduzione, del detto importo, della sola quota relativa all'avvenuta demolizione dell'esistente fabbricato, avvenuta a cura e spese della società fallita; precisato che attualmente l'intervento di edificazione nell'area ex Prealpi è in corso di realizzazione a cura e spese del Comune, e che lo stesso, in origine, era regolamentato da

ACCORDO DI PROGRAMMA DI CUI ALL'ART. 9 DELLA L.R. 19/98:
REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI PROMOZIONE DI EDILIZIA
RESIDENZIALE SOCIALE E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA "EX COLONIA
PREALPI" DEL COMUNE DI CESENATICO

sottoscritto in data 4 luglio 2012 fra il Comune di Cesenatico, la Regione Emilia-Romagna e la società fallita, che si allega (**v. doc. 01-F**)

- Nella convenzione (v, citato doc. 01-D), fra gli altri, vengono richiamati i seguenti atti o documenti:

- Delibera di Consiglio Comunale n° 64 del 13 settembre 2010** in possesso dello scrivente ed allegata (**v. doc. 01-G**);
- Delibera di Giunta Provinciale n° 82206\374 del 24 agosto 2010** relativa all'Accordo di Programma in Variante al PRG, richiesta alla Provincia di Forlì (**v. doc. 01-H**).
- **Decreto del Presidente della Provincia prot. n° 93530 del 20 settembre 2010** relativo all'Approvazione Accordo di Programma, richiesto alla Provincia di Forlì (**v. doc. 01-I**)
- **Accordo di Programma sottoscritto dalle parti in data 26 agosto 2010** (**v. doc. 01-J**)
- **Allegato sub. A (NON in possesso dello scrivente)** che **qui** si intende **sostituito dalla planimetria generale degli interventi da eseguire** (per il pubblico e per il privato), dalla quale, a seguito di didascalia dell'esperto, si possono evincere quelli già eseguiti totalmente o parzialmente dalla società fallita (**v. doc. 01-K**)
- **Allegato sub. B (NON in possesso dello scrivente)** che **qui** si intende **sostituito dalla TAVOLA 09 – Cronoprogramma** allegata alla convenzione (**v. doc. 01-L**).
- **Allegato sub. C (aree da cedere al Comune).** Si rimanda alla Tavola 08 già citato **doc. 01-E**
- Delibera di Giunta Comunale n° 272 del 10 agosto 2010** relativa alla convenzione da sottoscrivere fra il Comune e la Regione Emilia-Romagna inerente anche all'utilizzo del materiale di scavo compatibile con il ripascimento dell'arenile (**pag. 28 convenzione**), che si allega (**v. doc. 01-M**);

- La società fallita, aveva prodotto al Comune di Cesenatico le fidejussioni citate in convenzione, che dovranno essere in seguito all'acquisto fornite dall'acquirente in quanto è previsto (pag. 32 convenzione) che il soggetto attuatore sia debitore in solido con il soggetto fidejussore e precisamente:

Fidejussione di € 3.302.508,00 a garanzia del **70% dell'importo** relativo alle opere pubbliche da realizzarsi e da cedere al Comune (opere che concorrono all'integrale scomputo della quota di Urbanizzazione Primaria) che in sintesi sono (da pag. 30 convenzione):

A. parcheggio a raso in viale dei Mille;

B. parcheggio pubblico ingresso al Parco di Levante;

C. parcheggio pubblico interrato area "ex nuit"

D. piazza pubblica area "ex nuit".

Fidejussione di € 633.606,84 a garanzia del **50% dell'intero importo** dovuto a titolo di Costo di Costruzione per tutti gli interventi edilizi oggetto della convenzione (conteggi distinti pag. 30 e 31 della convenzione)

Fidejussione di € 3.650.000,00 (in verità **divenuti 3.575.000,00** a seguito dell'avvenuta demolizione da parte della società fallita dell'immobile esistente nell'area ex colonia Prealpi) a garanzia dell'intervento previsto nell'area ex colonia Prealpi di proprietà del Comune.

Le tre fidejussioni di cui sopra, non escusse per intervenuto fallimento del soggetto emittente, **si allegano (v. doc. 01-N)**

• Vista la complessità della questione qui trattata, in ordine alle **destinazioni urbanistiche dei terreni** relativi ai 5 immobili oggetto di stima (tre immobili con sovrastanti fabbricati e due immobili costituiti da terreni *nudi*), tenuto ulteriormente in conto che in data **19 luglio 2021** il **Comune di Cesenatico ha adottato il Piano Urbanistico Generale** e quindi al momento si è in vigenza e salvaguardia con due strumenti urbanistici, **l'esperto ha provveduto alla richiesta per ciascun immobile del Certificato di Destinazione Urbanistica**, di cui meglio si relazionerà nell'apposito paragrafo, contenuto nella stima e descrizione di ciascun singolo immobile;

• **Il Comune di Cesenatico ha assunto il nuovo strumento urbanistico PUG in data 9 dicembre 2020**; a seguito di tale assunzione, come da indicazioni impartite dalla stessa Amministrazione Comunale, si potevano **depositare OSSERVAZIONI** allo strumento assunto **entro il 6 febbraio 2021**. Il Curatore fallimentare ha provveduto entro il termine di cui sopra a **depositare tramite PEC l'OSSERVAZIONE al PUG** alla quale **il Comune ha risposto negativamente**. L'osservazione inviata a mezzo PEC al Comune di Cesenatico e la risposta del Comune medesimo di non accoglimento della stessa, si allegano (**v. doc. 01-O**).

• Con **Delibera di Consiglio Comunale n° 31 del 19.07.2021**, il **Comune di Cesenatico ha adottato il nuovo strumento urbanistico PUG**; a seguito di tale adozione, il PUG è entrato in salvaguardia. La delibera di adozione si allega (**v. doc. 01-P**)

• **CONVENZIONE URBANISTICA REP. 6419 del 04 dicembre 2009**, relativa all'**esecuzione delle opere pubbliche di viale dei Mille 1° stralcio, già avvenuta** a cura e spese della società fallita. **Non risulta** ad oggi, **ceduto al Comune il frustolo di terreno**, posto sul lato nord della ex Colonia CIF (attuale marciapiede), che in futuro dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune, a totale cura e spese dell'acquirente attuatore subentrante (spese di frazionamento ed accatastamento del terreno in questione oltre a quelle dell'atto notarile per formalizzare la cessione al Comune e salvo se altre).

La convenzione di cui sopra, si allega ([v. doc. 01-Q](#))

• Nella su citata **convenzione rep 6419\2009** vengono richiamati i documenti che di seguito si allegano, per una completa comprensione da parte dell'acquirente della *partita* relativa all'esecuzione delle dette opere pubbliche. **Si richiamano:**

• **Delibera di Giunta Comunale n° 366 del 03.11.2009 ([v. doc. 01-R](#))**

• Comunicazione avvio del procedimento ai sensi della L. 241\90 - Accordo di Programma di cui all'art. 9 della L.R. 19\98. Realizzazione del programma integrato di promozione di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione urbana denominata (ex colonia Prealpi" del Comune di Cesenatico (FC) – **DECADENZA SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO ([v. doc. 01-S](#))**

• **Verbale del 17.01.2018 della Conferenza di Programma** relativo al PIPERS ex colonia Prealpi (**[v. doc. 01-T](#)**)

• **Comunicazione del Sindaco del 18.05.2017** relativa all'accordo di riqualificazione area ex Prealpi, inerente all'**accesso diretto a finanziamento** regionale – PIPERS (**[v. doc. 01-U](#)**)

- **Verbale del 31.08.2017 della Conferenza di Programma** relativo al PIPERS ex colonia Prealpi ([**v. doc. 01-V**](#))
- **Diffida ad adempiere del 19.10.2017** inviata alla società fallita relativa all'accordo di programma area ex colonia Prealpi. ([**v. doc. 01-W**](#))
- **Delibera di Giunta Comunale n° 220 del 26.10.2016** relativa all'accordo di programma *ex nunt*, con presa d'atto dell'intervenuta **proroga ex lege dei termini di scadenza della convenzione rep. 6669\2011** fino al 11 gennaio 2019 ([**v. doc. 01-X**](#))
- **Verbale del 19.03.2018** relativo alla **riconsegna al Comune** da parte del Curatore fallimentare **dell'area ex colonia Prealpi** ([**v. doc. 01-Y**](#))
- **Comunicazione del Sindaco del 09.11.2018** inviata al Curatore ed al Giudice fallimentare del Tribunale di Forlì ([**v. doc. 01-Z**](#))
- **Comunicazione del Sindaco del 01.03.2018** inviata al Curatore ed al Legale della curatela ([**v. doc. 01-Z1**](#))
- **Comunicazione del Curatore del 19.07.2021** inviata al Sindaco del Comune di Cesenatico, al Legale del Comune, al Dirigente del Comune ([**v. doc. 01-Z2**](#))
- **Diffida del Sindaco del 10.04.2019** inviata al Curatore ed al Giudice fallimentare del Tribunale di Forlì ([**v. doc. 01-Z3**](#))
- **Comunicazione del Sindaco del 12.06.2019** al Curatore in riscontro a nota del Curatore del 11.05.2019 ([**v. doc. 01-Z4**](#))
- **Comunicazione del Curatore del 06-12-2018** inviata al Sindaco del Comune di Cesenatico ed al Dirigente del Comune ([**v. doc. 01-Z5**](#))
- **Comunicazione del Curatore del 12.12.2019** inviata al Sindaco del Comune di Cesenatico ed al Dirigente del Comune ([**v. doc. 01-Z6**](#))

- **Mail del 12.10.2020 inviata dal Sindaco al Curatore** con allegata la proposta di modifica dell'Accordo di Programma *ex nuit* (**v. doc. 01-Z7**)
- **Mail del 17.10.2020 inviata dal Curatore al Sindaco** in risposta alla mail del 12.10.2020, con allegata la proposta di modifica dell'Accordo di Programma contenente modifiche apportate dal Curatore (**v. doc. 01-Z8**)
- **Mail del 24.01.2021 inviata dal Curatore al Sindaco** corredata da relazione\memoria dell'Avv. Paolucci in merito alla tipologia di risoluzione dell'Accordo prospettata dal Comune (**v. doc. 01-Z9**)

Essendo per alcuni immobili iniziati i lavori (immobile n° 1 ex colonia San Vigilio ed immobile n° 4 area ex nuit, per quest'ultima limitatamente alla posa delle paratie perimetrali propedeutiche all'esecuzione degli scavi per la realizzazione del piano interrato), il loro completamento (unitamente alla costruzione degli altri immobili previsti in convenzione), potrà avvenire nel rispetto di quanto già indicato in convenzione, salvo eventuali diversi accordi con l'Amministrazione Comunale. Infatti, **il proseguio dell'attività di costruzione degli immobili, sarà subordinato al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica pro tempore vigente** (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), **rapportata ai contenuti già sottoscritti fra le parti ed oggetto della convenzione; deve intendersi cura ed onere dell'acquirente, verificare ulteriormente presso il Comune di Cesenatico** (uffici competenti, Dirigente Edilizia ed Urbanistica, Amministratori locali, ecc.), **se quanto sopra fin qui riportato, sia effettivamente alla data dell'acquisto vigente o se vi siano state o meno modifiche normative che possano incidere su quanto sopra descritto.**

L'acquirente dovrà, a sua cura e spese, verificare, chiarire e definire preventivamente presso il Comune di Cesenatico sia i contenuti della convenzione (invariati o modificati concordemente dalle parti) e sia le modalità di presentazione delle pratiche edilizie relative alle costruzioni dei fabbricati oggetto di convenzione (o per il completamento degli stessi nel caso dell'erigendo fabbricato nell'area ex colonia San Vigilio).

Tutto quanto sopra, da ritenersi informativa prudenziale per l'acquirente, **vista la discrezionalità interpretativa che in questa materia coinvolge la Pubblica Amministrazione ed i funzionari comunali che dovranno in futuro consentire la prosecuzione degli interventi edilizi convenzionati.**

L'incertezza relativa alle modalità ed ai tempi che potranno consentire o meno il proseguio delle opere oggetto di convenzione fino al loro completamento (**rischio edilizio\urbanistico dell'operazione**), che resta in capo all'acquirente, **sarà indicata in percentuale minima e massima da porsi in detrazione dal valore di stima dell'intero compendio immobiliare**, nel riepilogo e conclusioni del presente elaborato peritale.

Tutti i conteggi economici che seguiranno saranno da intendersi iva esclusa e l'utile del soggetto attuatore (come quantificato per ogni singolo intervento edilizio) **al lordo delle imposte di legge.**

02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI; ...DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI (CON INSERIMENTO DELLE FOTO PIU' SIGNIFICATIVE NEL CORPO DELLA PERIZIA)

IMMOBILE n° 1

COMPRESO NELL'INTERO E MAGGIORE COMPENDIO

IMMOBILIARE POSTO IN VENDITA QUALE

LOTTO UNICO

02.1) IDENTIFICAZIONE

INTERA e PIENA PROPRIETA' sul seguente immobile:

Fabbricato allo stato grezzo *cd. "scheletro"*, costituito dalla sola struttura portante di pilastri, travi e solai orizzontali, ivi compreso quello piano di copertura, che si eleva per **complessivi 7 piani** (piano interrato e 6 piani fuori terra), e da progetto approvato **composto da 35 appartamenti** di diverse metrature, tutti **dotati di ampi balconi o porzioni di corte esclusiva** per quelli al piano terra ed **oltre alla dotazione**, per **ciascun appartamento**, di **posto auto o autorimessa** all'interrato, sito in Cesenatico, località fra Boschetto e Valverde denominata *zona colonie di Levante*, Via Grazia Deledda n° 2 in angolo con Viale Carducci.

L'immobile è posto in **zona semi centrale** rispetto alle località di cui sopra, praticamente **sul mare** (è sufficiente attraversare il lungomare Carducci per essere sulla spiaggia), nelle **immediate vicinanze del polo scolastico di istruzione secondaria** e **dell'ampio Parco di Levante** (questo posto immediatamente retrostante il costruendo fabbricato, sul lato monte) e **dista 2,5 Km ca. dal centro storico di Cesenatico** (porto canale *leonardesco*).

AEROFOTO DELLA ZONA



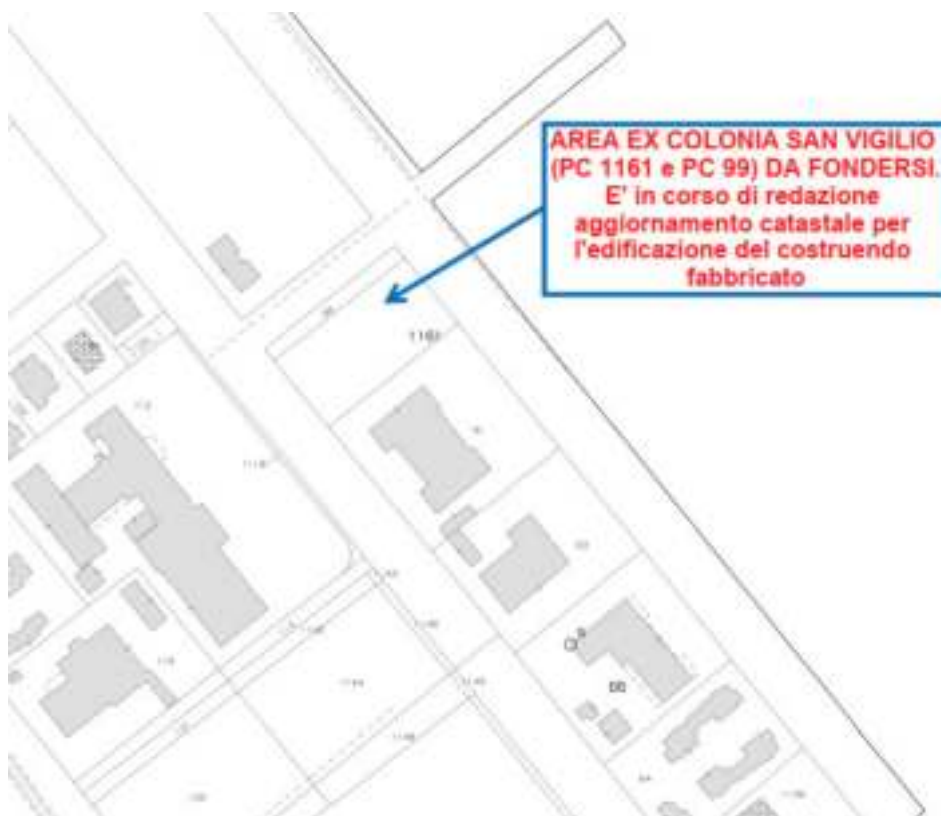
AEROFOTO DEL FABBRICATO E DELL'INTORNO



L'immobile è dato dall'intero **edificio condominiale** composto da **35 appartamenti** che si sviluppa su 6 livelli fuori terra oltre all'interrato, **eretto** [l'intero fabbricato condominiale] su **lotto di terreno** che ne costituisce il sedime e la corte (area coperta e scoperta esclusiva e comune) di complessivi **mq 1.963** catastali.

Alla data del primo sopralluogo e di quelli successivi, l'intero immobile si presentava ben identificato ed identificabile ivi compreso il terreno sul quale è eretto (perimetrato dalla recinzione di cantiere).

Planimetria catastale rappresentativa – fuori scala



02.2) DATI CATASTALI ATTUALI

L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di **Cesenatico**, a seguito di variazione catastale eseguita dall'esperto, con i seguenti dati censuari:

Foglio 22, particella 1161 area urbana mq 1.686

il tutto in capo alla ditta:

**FINANZIARIA CARDUCCI DI PARTECIPAZIONE
SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA** con sede a

Cesena, C.F. 03289770400 proprietà per 1\1

ed al **Catasto Terreni** del Comune di **Cesenatico**, con i seguenti dati censuari:

il terreno ove eretto il costruendo fabbricato (ad oggi la pratica di variazione catastale è in corso di redazione)

Foglio 22, particella 1161, Ente Urbano di mq 1.686

OLTRE al terreno pc 99 (da fondersi con la particella di cui sopra pc 1161) attualmente censita:

Foglio 22, particella 99 [n.d.r.: di mq 277],

seminativo di cl. 3, are 02 centiare 77 reddito dominicale € 1,43 e reddito agrario € 1,22

il tutto in capo alla ditta:

**FINANZIARIA CARDUCCI DI PARTECIPAZIONE
SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA** con sede a

Cesena, C.F. 03289770400 proprietà per 1\1

Alla pratica di cui sopra dovrà far seguito **ulteriore variazione catastale ai terreni** relativa alla fusione delle due particelle di cui sopra (pc 1161 e pc 99) ed aggiornamento mappa con l'inserimento del costruendo fabbricato ed **ai fabbricati** per censire il costruendo fabbricato allo stato in cui si trova (in corso di costruzione).

Ad avvenuta conclusione dell'accatastamento di cui sopra, ai terreni e fabbricati, l'esperto provvederà ad eseguire perizia integrativa relativa alla comunicazione dei dati catastali aggiornati sulla base di quanto esistente in loco, con allegazione della relativa documentazione.

SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE ALLA DATA DI DICHIARAZIONE DEL FALLIMENTO

(ANTE VARIAZIONI DELL'ESPERTO)

Alla data di dichiarazione del fallimento, l'immobile risultava catastalmente distinto al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Cesenatico**, con i seguenti dati censuari:

Foglio 22, particella 62 subalterno 1

Zona Censuaria 1, Categoria *in corso di definizione* [n.d.r.: F\4]

Viale Giosuè Carducci n. 248 piano T-1

il tutto in capo alla ditta:

FINANZIARIA CARDUCCI DI PARTECIPAZIONE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede a

Cesena, C.F. 03289770400 proprietà per 1\1

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero fabbricato, risulta distinto al **Catasto Terreni** del Comune di **Cesenatico**, con i seguenti dati censuari:

Foglio 22, particella 62, Ente Urbano di mq 1.686

Foglio 22, particella 99 [n.d.r.: di **mq 277**], seminativo di cl. 3, are 02 centiare 77 reddito dominicale € 1,43 e reddito agrario € 1,22

il tutto in capo alla ditta (particella 99):

FINANZIARIA CARDUCCI DI PARTECIPAZIONE
SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede a

Cesena, C.F. 03289770400 proprietà per 1\1

DESCRIZIONE CATASTALE RELATIVA ALLA PRATICA IN CORSO DI REDAZIONE AI TERRENI E FABBRICATI

I dati catastali attuali ai terreni e fabbricati dovranno essere oggetto di variazione catastale per conformare gli stessi con lo stato attuale dell'immobile (fabbricato in corso di costruzione).

Sarà cura dell'esperto redigere apposita perizia integrativa, per comunicare i dati catastali correttamente aggiornati allegando la relativa documentazione al riguardo.

I dati catastali di cui sopra, sono stati originati da variazione ai terreni e fabbricati, operata dallo stimatore e preventivamente concordata con il curatore fallimentare (unitamente alla variazione catastale in corso di redazione), **al fine di poter porre in vendita l'immobile conforme sotto il profilo catastale.**

Le operazioni catastali che lo stimatore ha redatto ed ha in corso di redazione, cronologicamente risultano le seguenti:

Catasto Terreni

PRIMA VARIAZIONE già redatta

(vedi descrizione dati catastali attuali)

La particella originaria 62 di mq 1.686 è stata oggetto di variazione per integrale demolizione dell'originario fabbricato e mediante Tipo Mappale **risulta originata** la seguente nuova particella:

Foglio 22 particella 1161, ente urbano di **mq 1.686**

SECONDA VARIAZIONE in corso di redazione

La particella originata 1161 di mq 1.686 sarà oggetto di variazione per fusione con la particella 99 di mq 277 e mediante Tipo Mappale **sarà inserito in mappa il costruendo fabbricato ed originata** la seguente nuova particella:

Foglio 22 particella 1161, ente urbano di **mq 1.963**

Catasto Fabbricati

PRIMA VARIAZIONE già redatta

(vedi descrizione dati catastali attuali)

La particella 62 subalterno 1 è stata soppressa ed ha **originato** la **particella 1161 area urbana** di **mq 1.686**

SECONDA VARIAZIONE in corso di redazione

La particella 1161 *area urbana* di mq 1.686 sarà soppressa e darà **origine** alla **particella 1161 subalterno 1 in corso di costruzione**

La prima pratica catastale di cui sopra, è stata **approvata** dall'Agenzia delle Entrate di Forlì – Territorio come risulta dalle visure storiche di cui si dirà in seguito ed allegate.

02.2.1) COMMENTI

Al momento la situazione catastale **non risulta conforme allo stato dei luoghi**.

La **planimetria catastale dell'intero fabbricato**, in corso di redazione, sarà depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio (situazione presumibilmente in atti entro il mese di settembre 2021).

Solo **ad avvenuta presentazione della planimetria catastale rappresentativa dell'intero fabbricato di 7 piani in corso di costruzione**, la stessa (planimetria) **sarà aggiornata rispetto allo stato dei luoghi** (ed allo stato del progetto approvato a seguito del quale il fabbricato è in corso di costruzione), e l'esperto potrà **attestarne la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52**

La planimetria catastale in corso di redazione, **ricomprenderà compiutamente l'intero immobile qui oggetto di stima**.

Visto quanto sopra, non si prevedono pertanto costi per la redazione di nuove planimetrie catastali in aggiornamento di quelle esistenti, da dedursi dal valore di stima dell'immobile ai successivi paragrafi *20.4 e 20.5*

CONFINANTI

L'immobile (intere particelle 1161 e 99) confina con viale Carducci sul lato est, via Grazia Deledda sul lato nord (solo la pc 99), viale dei Mille sul lato ovest, con ragione Società fra Operai Muratori del Comune di Cesena S.P.A. (particella 61) a sud (solo la pc 1161); salvi se altri.

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti **ed allegati con indicazione alfanumerica del doc. 02, i seguenti documenti:**

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

integrale demolizione dell'originario fabbricato uso colonia

Mappa e Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni (**v. doc. 1-02-A**)
ed **OLTRE** alla

SITUAZIONE CATASTALE ORIGINARIA

alla data del fallimento

Mappa e Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni (**v. doc. 1-02-B**).

MENTRE per la

SITUAZIONE CATASTALE FUTURA

CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI

l'esperto procederà ad allegarla unitamente all'elaborato integrativo che dovrà essere redatto.

02.3) CORRISPONDENZA DATI CATASTALI INDICATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

**NOTA DI TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI
FALLIMENTO REP. 98/2017 del 06.12.2017, ART. 2455 DEL 06.03.2018**

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento, presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sono corrispondenti a quelli catastali *ante variazione* sopra indicati, che sono, per l'**IMMOBILE 1** qui trattato, i seguenti:

Comune di Cesenatico,

catasto fabbricati,

Foglio 22, particella 62 subalterno 1

e catasto terreni

Foglio 22, particella 62 ente urbano, di consistenza 16 are e 86 centiare.

Foglio 22, particella 99 seminativo, di consistenza 02 are e 77 centiare.

Gli immobili indicati nella Nota di Trascrizione, sono gravati per la intera piena proprietà.

02.3.1) COMMENTI

Visto il perfetto allineamento dei dati catastali dell'immobile come risultanti all'epoca (ante variazioni dell'esperto) con quelli indicati nella Nota di Trascrizione della Sentenza di Fallimento, nulla da commentare al riguardo.

La sentenza dichiarativa di fallimento n° 98\2017 e la nota di trascrizione della stessa, non si allegano in quanto già presenti nel fascicolo della procedura fallimentare.

02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

INTERA e PIENA PROPRIETA' sul seguente immobile:

Fabbricato allo stato grezzo cd. “scheletro”, costituito dalla sola struttura portante di pilastri, travi e solai orizzontali, ivi compreso quello piano di copertura, che si eleva per **complessivi 7 piani** (piano interrato e 6 piani fuori terra), e da progetto approvato **composto da 35 appartamenti** di diverse metrature, tutti **dotati di ampi balconi o porzioni di corte esclusiva** per quelli al piano terra ed **oltre alla dotazione**, per **ciascun appartamento**, di **posto auto o autorimenssa all'interrato**, sito in **Cesenatico, località fra Boschetto e Valverde denominata zona colonie di Levante, Via Grazia Deledda n° 2 in angolo con Viale Carducci.**

L'immobile è posto in **zona semi centrale** rispetto alle località di cui sopra, praticamente **sul mare** (è sufficiente attraversare il lungomare Carducci per essere sulla spiaggia), nelle **immediate vicinanze del polo scolastico di istruzione secondaria e dell'ampio Parco di Levante** (questo posto immediatamente retrostante il costruendo fabbricato, sul lato monte) e **dista 2,5 Km ca. dal centro storico di Cesenatico** (porto canale *leonardesco*).

L'immobile è dato dall'**intero edificio condominiale** composto da **35 appartamenti** che si sviluppa su 6 livelli fuori terra oltre all'interrato, **eretto** [l'intero fabbricato condominiale] su **lotto di terreno** che ne

costituisce il sedime e la corte (area coperta e scoperta esclusiva e comune) di complessivi **mq 1.963** catastali.

Alla data del primo sopralluogo e di quelli successivi, l'intero immobile si presentava ben identificato ed identificabile ivi compreso il terreno sul quale è eretto (perimetrato dalla recinzione di cantiere).

PLANIMETRIE DEL FABBRICATO DEDOTTE DAL PROGETTO

PRESENTATO IN COMUNE

FUORI SCALA



VIA DELEDDA

PIANO INTERRATO



INGRESSO DA VIA DELEDDA

PIANO TERRA



LATO NORD - VIA DELEDDA

PIANO 1 - 2 - 3 - 5 - 5

L'immobile ha destinazione residenziale; il fabbricato, per come si desume dal progetto, è dotato di tre accessi pedonali (da viale Carducci, via Deledda e viale dei Mille) mentre all'interrato si accede dalla rampa scivolo collegata al viale dei Mille.

L'intero fabbricato risulta così composto:

Piano interrato di altezza utile ml 2,40 ca. (alcune porzioni hanno altezza maggiore onde consentire il passaggio degli impianti tecnologici), **adibito** essenzialmente a **posti auto o autorimesse, cantine** oltre al vano scala ed ascensori, vani tecnici di aerazione e corsie di manovra per l'accesso ai box o posti auto.

Piano terra di altezza utile ml 3,00 ca. costituito da **5 appartamenti** di diverse metrature, **ciascuno con porzione di area esterna esclusiva** (in parte della quale è prevista la realizzazione di **serra bioclimatica**), **OLTRE** ad **aree e spazi comuni** (ingresso, disimpegni\corridoi, vano scale, ascensori) ed all'esterno ampie porzioni di corte comune.

Piani dal 1° al 5° di altezza utile ml 2,70 ca. costituiti **ciascuno da 6 appartamenti** di diverse metrature, **ognuno dei quali è dotato di ampi balconi e serra bioclimatica esclusivi**, **OLTRE** ad **aree e spazi comuni** quali disimpegni\corridoi, vano scale, ascensori, fioriere e salvo se altro.

Piano 6° -copertura piana- da adibire interamente a parte comune per la posa dei pannelli fotovoltaici e salvo se per la posa di altri macchinari di impianti comuni o per altri usi sempre comuni.

Le superfici lorde delle **porzioni di fabbricato** sopra descritte sono le seguenti:

Piano interrato LIMITATAMENTE alle superfici dei posti auto, autorimesse e cantine per complessivi **mq 610,74** ca. con **esclusione dal computo** di **tutte le parti comuni** che saranno in seguito (*Punto 20.3*) quantificate forfettariamente al fine di determinare la superficie commerciale dell'intero fabbricato.

Piano terra LIMITATAMENTE alle superfici dei 5 appartamenti di complessivi **mq 325,20** ca. **OLTRE** alle superfici delle corti ad essi esclusive per complessivi **mq 288,07** ca. con **esclusione dal computo** di **tutte le parti comuni** che saranno in seguito (*Punto 20.3*) quantificate forfettariamente al fine di determinare la superficie commerciale dell'intero fabbricato.

Piani dal 1° al 5° LIMITATAMENTE alle superfici dei 6 appartamenti **per piano** di complessivi mq 362,62 ca. **OLTRE** alle superfici degli ampi balconi e serre bioclimatiche ad essi esclusivi per complessivi mq 307,52 ca. con **esclusione dal computo** di **tutte le parti comuni** che saranno in seguito (*Punto 20.3*) quantificate forfettariamente al fine di determinare la superficie commerciale dell'intero fabbricato.

Complessivamente i piani dal 1° al 5° sviluppano superfici lorde adibite ad **appartamenti** per **mq 1.813,10** ca. **OLTRE** alle superfici degli ampi balconi e serre bioclimatiche ad essi esclusivi per complessivi **mq 1.537,60** ca. **SEMPRE CON L'ESCLUSIONE delle parti comuni.**

Il Piano 6° (copertura piana comune) qui **non si computa.**

Lo stesso dicasi per la corte ed i percorsi comuni al piano terra.

Le superfici di cui sopra risultano dedotte dall'esperto mediante software CAD applicato alle planimetrie in scala dell'immobile.

Le superfici lorde come sopra indicate, potrebbero rispetto a quelle reali variare in più o in meno ma in percentuale da ritenersi non significativa (v. succ. doc. 1-03-A) trattandosi nel caso di specie di vendita a corpo e non a misura.

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco le superfici sopra indicate.

Sarà ulteriormente cura dell'acquirente, accedere al fabbricato, e se ritenuto dallo stesso opportuno o necessario, procedere ad eseguire un dettagliato rilievo del costruendo immobile.

L'esperto, ha proceduto a far eseguire il rilievo topografico della parte fuori terra del fabbricato, e dal medesimo, non sono emerse differenze significative fra le dimensioni di progetto e quelle rilevate in loco. Non sono stati battuti i confini di proprietà, che per l'immobile, su tre lati, sono su strade pubbliche.

Va precisato che **l'intero fabbricato è in corso di costruzione** ed eventuali difformità\discrasie fra le misure di progetto e quelle reali potranno essere rappresentate in una Variante successiva o se rientrano, ritenerle comprese nelle Tolleranze di cui all'art. 19 bis della L.R. 23\2004 o art. 34 bis del D.P.R. 380\2001

I lavori di costruzione del fabbricato risultano iniziati il 21 giugno 2011

La struttura portante del fabbricato è costituita da pilastri e travi in cemento armato con solai orizzontali del tipo a piastra (alla vista così sembrano).

Il piano interrato è attualmente allagato, in quanto il fabbricato è privo di allaccio elettrico e pompa di sollevamento acque meteoriche di provenienza principalmente dalla rampa scivolo.

Non vi sono opere di finitura da descrivere, visto lo stato del costruendo fabbricato (al *grezzo* con la sola realizzazione del *cd. "scheletro"*).

UTENZE

Vista l'ubicazione del fabbricato, si precisa che la zona è dotata della rete infrastrutturale dei sottoservizi, quali la rete elettrica, gas metano e acquedotto oltre alla fognatura per le acque reflue.

IMPIANTI

La previsione degli impianti per l'erigendo fabbricato, sarà quella che si potrà desumere dai progetti già presentati presso il Comune di Cesenatico (non in possesso dello scrivente) oppure come da varianti che l'acquirente potrà presentare successivamente, nel rispetto della legislazione vigente in materia.

Va tenuto in conto che la superficie delle serre bioclimatiche presenti nel progetto, non è stata all'epoca computata nella superficie complessiva dell'intero fabbricato. Non è dato qui sapere se per le stesse, dovranno essere predisposti impianti particolari.

Sulla copertura piana del 6° piano è prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici e salvo se anche altro.

Nulla da relazionare in merito alla Conformità degli Impianti visto lo stato del costruendo fabbricato e l'inesistenza di qualsivoglia tipologia di impianto.

MILLESIMI

Il **fabbricato** aventi caratteristiche di condominio, composto da 35 appartamenti oltre ai box auto o autorimesse e cantine, **NON è dotato di tabelle millesimali** (l'esperto non ne ha rintracciato l'esistenza).

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile, al **rilievo fotografico**, successivo citato doc. 1-04

02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione delle **planimetrie dello stesso** (rappresentative anche delle superfici delle varie porzioni che lo costituiscono), **dedotte dall'ultimo progetto presentato in Comune ed allegato al Permesso di Costruire n° 38 del 14.06.2011, in particolare dalla TAVOLA 0.006 per il piano interrato e dalla TAVOLA 0.004 per il piano terra e piani dal 1° al 5°**, rappresentati negli elaborati grafici di riferimento di cui sopra

in scala 1:200

Le planimetrie dell'immobile con riferimenti alle superfici lorde delle varie porzioni si allegano (**v. doc. 1-03-A**) unitamente alle Tavole di cui sopra, TAVOLA 0.006 piani interrati (**v. doc. 1-03-B**) e TAVOLA 0.004 piani fuori terra (**v. doc. 1-03-C**).

RILIEVO FOTOGRAFICO

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni del costruendo fabbricato e dell'intorno, che si allega (**v. doc. 1-04**)

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.

FABBRICATO ex COLONIA SAN VIGILIO



FOTO 1 – VIALE GRAZIA DELEDDA, ACCESSO AL MARE IN ATTRAVERSAMENTO SU VIALE CARDUCCI



FOTO 2 – PROSPETTO VIA DELEDDA (nord) e VIALE CARDUCCI (est)



FOTO 3 – FRONTE VIALE CARDUCCI



FOTO 4 – PROSPETTO SUD E FRONTE VIALE CARDUCCI



FOTO 5 – PROSPETTO SUD-EST CON VISTA A SINISTRA, DELLA FATISCENTE COSTRUZIONE CONFINANTE



FOTO 6 – PROSPETTO SUD-EST



FOTO 7 – PARTICOLARE DEI SOLAI



FOTO 8 – VISTA PROSPETTI NORD-OVEST (vista da viale dei Mille)



FOTO 9 – PROSPETTO OVEST su VIALE DEI MILLE



FOTO 10 – PROSPETTO SUD-OVEST

03) PROPRIETÀ DEI BENI E LORO PROVENIENZA

03.1) PROPRIETÀ'

I beni oggetto di stima risultano in piena proprietà alla società fallita ed alla stessa catastalmente correttamente intestati.

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato è il seguente:

1) ATTO DI FUSIONE a rogito notaio **PAOLO GIUNCHI**
del 21.11.2009 Rep. 164.077\58.601 registrato a Cesena il 26.11.2009 al
n. 6547 Mod. 1T e **trascritto a Forlì il 27.11.2009 art. 12781**

Nell'atto di cui sopra, fra gli altri, si indica l'immobile con i seguenti dati
catastali:

Comune di Cesenatico - Catasto Fabbricati

Foglio 22 Particella 62 subalterno 1

ed al Catasto Terreni

Foglio 22 particella 62 e particella 99 di complessivi mq 1.963

03.2.1) COMMENTI

Nell'atto di cui sopra **non si sono rilevate** particolarità meritevoli di
segnalazione, che possano ritenersi rimanere in carico all'acquirente.

03.2.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nel su citato atto **non risultano** riportati vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente.

03.3) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Si rimanda integralmente al successivo *Punto 04*, dal quale si rileva l'indicazione della **provenienza dell'immobile con atto notarile del 1983** avente datazione ben oltre il ventennio.

Ulteriormente si segnala:

A) SCRITTURA PRIVATA di CESSIONE DI QUOTE e MODIFICHE STATUTARIE, AUTENTICATA NELLE FIRME dal notaio **PAOLO GIUNCHI** in data **31.05.2006 Rep. 153.381/51.498** registrata a Cesena il 13.06.2006 al n. 1257 Mod. 2 e depositata presso la Camera di Commercio il 16.06.2006

Nell'atto di cui sopra, fra gli altri, si indica l'immobile con i seguenti dati catastali:

Comune di Cesenatico - Catasto Fabbricati

Foglio 22 Particella 62 subalterno 1

ed al Catasto Terreni

Foglio 22 particella 62 e particella 99 di complessivi mq 1.963

Soggetto interessato dalla cessione delle quote al 100%:

[REDACTED]

I titoli di cui sopra si allegano e precisamente quello di provenienza del bene in capo alla società fallita di cui al **punto 1) del 21.11.2009 (doc. 1-05-A)** e la **Scrittura Privata di Cessione di Quote e Modifiche Statutarie a firme autenticate del 31.05.2006 (doc. 1-05-B)**.

**04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI
CONTROLLANDO DIRETTAMENTE I
REGISTRI IMMOBILIARI.**

Per poter attestare, quali siano i gravami pregiudizievoli sui beni, e quali siano o meno opponibili all'acquirente (Iscrizioni e Trascrizioni) **lo stimatore ha provveduto, avvalendosi di ausiliario** (studio Caldara di Cesena), **a fare la verifica ultraventennale** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, **relativamente ai beni qui oggetto di perizia**. **E' stata redatta una Relazione Ventennale per ogni singolo immobile.**

Pagina 42 di 102

che gravano l'immobile pignorato (non indicate nella descrizione della **Relazione Notarile** di cui sopra).

Sono risultate **Trascrizioni** pregiudizievoli che gravano l'immobile pignorato, oltre a quelle già indicate nella **Relazione Ventennale** datata **27 aprile 2020** e precisamente **sono state reperite** dall'esperto **le due Note di Trascrizione delle convenzioni** (v. citati doc. 01-D e doc. 01-Q) **trascritte entrambe dal Comune con il nominativo FINCARDUCCI** (?) di cui si dirà specificatamente alla fine del presente paragrafo.

Per facilità di lettura, si riporta integralmente il testo della detta Relazione.

Inizio testo Relazione ventennale



N.C.E.U. Cesenatico Viale Giosue' Carducci

F.22 n.62/1 p.T-1 in corso di definizione

N.C.T. Cesenatico

F.22 n.62 ente urbano di mq.1.686

F.22 n.99 seminativo di mq. 277 rendita: dom.€ 1,43 agr.€ 1,22

Ditta:

Finanziaria Carducci di Partecipazione s.r.l., sede Cesena,

x 1/1 p.iva 03289770400

STORICO:

► [REDACTED],

01413820406

Trascrizioni a favore:

Art.5987/20-08-1983 Compravendita, Dr. Antonio Porfiri di
Cesena del 09-08-1083 rep.29002/5417 da registrarsi

La societa' [REDACTED]"

acquista fabbricato ad uso colonia estiva e relativa dipendenza in
Cesenatico, Viale Carducci, distinta al

F.22 n.62-401 cat.B/1

Il terreno, che ne costituisce l'area e la corte e' distinto al

F.22 n.62 ente urbano di mq.1.686

F.22 n.99 terreno di mq.277

NCEU

Con ampliamento del 16-10-1985 n.8036V.1/1985

I mappali **n.62-401 (graffati)** si ricaricano in corso di definizione

Con variazione del 17-06-1993 n.11388.1/1993: fusione

I mappali n.62-401 (graffati) vengono soppressi originando il **n.62/1**

**Art.7424/16-06-2006 Mutamento di denominazione o ragione
sociale**, Dr. Giunchi Paolo di Cesena del 31-05-2006 rep.153381

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Beni: Fabbricato in Cesenatico distinto al

F.22 n.62/1 altro tipo di fabbricato

F.22 n.62 ente urbano

F.22 n.99 terreno

Art.7425/16-06-2006 Trasferimento di sede sociale,

Dr. Giunchi Paolo di Cesena del 31-05-2006 rep.153381

La societa' "[REDACTED]"

trasferisce la propria sede da Savignano sul Rubicone a Cesena

Beni: Fabbricato in Cesenatico distinto al

F.22 n.62/1 altro tipo di fabbricato

F.22 n.62 ente urbano

F.22 n.99 terreno

Trascrizioni contro:

Art.12781/27-11-2009 Fusione di societa' per incorporazione

(vedi sviluppo Finanziaria Carducci di Partecipazione srl)

Iscrizioni contro:

Cancellate

► Finanziaria Carducci di Partecipazione srl, Cesena,
03289770400

Trascrizioni a favore:

Art.12781/27-11-2009 Fusione di societa' per incorporazione,

Dr. Giunchi Paolo di Cesena del 21-11-2009 rep.164077/58601

1- Favore: Finanziaria Carducci di Partecipazione s.r.l.

Contro: [REDACTED]

Beni: Fabbricato in Cesenatico distinto al

F.22 n.62/1 in corso di costruzione

F.22 n.62 ente urbano

F.22 n.99 terreno

2 - Favore: Finanziaria Carducci di Partecipazione s.r.l.

Contro:

Beni: Fabbricato in Cesenatico distinto al

F.22 n.66 cat.B/1

F.22 n.66 ente urbano

NCEU

Con variazione del 31-12-2009 n.16217.1/2009: verifica stato attuale U.I.

Il mappale **n.62/1** si ricarica variato

Con variazione del 07-11-2012 n.39630.1/2012: verifica stato attuale U.I.

Il mappale **n.62/1** si ricarica variato

Trascrizioni contro:

Art.2455/06-03-2018 Sentenza dichiarativa di fallimento,

Tribunale di Forli' del 06-12-2017 rep.98/2017

Favore: Massa dei creditori del fallimento della societa'

Finanziaria Carducci di Partecipazione srl

Contro: Finanziaria Carducci di Partecipazione srl

Grava: - Fabbricato in Cesenatico, Viale dei Mille, distinto al

F.9 n.88 cat.D/3

F.9 n.88 ente urbano dimq.1.056

- Fabbricato in Cesenatico, Viale Carducci, distinto al

F.22 n.62/1 cat.F/4

F.22 n.62 ente urbano di mq.1.686

F.22 n.99 terreno di mq.277

- Fabbricato in Cesenatico, Viale Carducci, distinto al

F.22 n.66 cat.B/1

F.22 n.66 ente urbano di mq.2.810

- Fabbricato in Cesenatico, Viale Carducci, distinto al

F.31 n.15-1002 (graffati) cat.B/1

F.31 n.15 ente urbano di mq.3.153

F.31 n.216 ente urbano di mq.219

- Aree urbane in Cesenatico, Viale Carducci, distinte al

F.15 n.2471 e n.2472

F.15 n.2471-2472 enti urbani

Iscrizioni contro:

Art.3474/18-10-2011 Apertura di credito, Dr. Giunchi Paolo di
Cesena del 13-10-2011 rep.169324/62033

Favore: Cassa dei Risparmi di Forlì' spa – Forlì' – 00182270405

(domicilio ipotecario: Forlì' – C.so della Repubblica, 14)

Contro: Finanziaria Carducci di Partecipazione srl

Totale: € 12.000.000,00 **Capitale:** € 6.000.000,00

Durata: 1 anno e 8 mesi

Grava: Fra l'altro,

- Fabbricato in Cesenatico, Viale Carducci, distinto al

F.22 n.62/1 cat.F/4

F.22 n.62 ente urbano

F.22 n.99 terreno

- Fabbricato in Cesenatico, Viale Carducci, distinto al
F.22 n.66 cat.B/1
F.22 n.66 ente urbano
- Fabbricato in Cesenatico, Viale Carducci, distinto al
F.31 n.15-1002 (graffati) cat.B/1
F.31 n.15 ente urbano
F.31 n.216 ente urbano

Art.3475/18-10-2011 Apertura di credito, Dr. Giunchi Paolo di
Cesena del 13-10-2011 rep.169325/62034

Favore: Cassa di Risparmio di Ravenna spa – Ravenna – 01188860397
(domicilio ipotecario: Ravenna – Piazza Garibaldi, 6)

Contro: Finanziaria Carducci di Partecipazione srl

Totale: € 10.000.000,00 **Capitale:** € 5.000.000,00

Durata: 4 anni e 3 mesi

Grava: Fra l'altro,

- Fabbricato in Cesenatico, Viale Carducci, distinto al
F.22 n.62/1 cat.F/4
F.22 n.62 ente urbano
F.22 n.99 terreno
- Fabbricato in Cesenatico, Viale Carducci, distinto al
F.22 n.66 cat.B/1
F.22 n.66 ente urbano
- Fabbricato in Cesenatico, Viale Carducci, distinto al
F.31 n.15-1002 (graffati) cat.B/1
F.31 n.15 ente urbano

F.31 n.216 ente urbano

Art.3476/18-10-2011 Apertura di credito, Dr. Giunchi Paolo di
Cesena del 13-10-2011 rep.169326/62035

Favore: Cassa di Risparmio di Cesena spa – Cesena - 02155830405

(domicilio ipotecario: Cesena – Piazza L.Sciacia, 141)

Contro: Finanziaria Carducci di Partecipazione srl

Totale: € 8.000.000,00 **Capitale:** € 4.000.000,00

Durata: 3 anni

Grava: Fra l'altro,

- Fabbricato in Cesenatico, Viale Carducci, distinto al

F.22 n.62/1 cat.F/4

F.22 n.62 ente urbano

F.22 n.99 terreno

- Fabbricato in Cesenatico, Viale Carducci, distinto al

F.22 n.66 cat.B/1

F.22 n.66 ente urbano

- Fabbricato in Cesenatico, Viale Carducci, distinto al

F.31 n.15-1002 (graffati) cat.B/1

F.31 n.15 ente urbano

F.31 n.216 ente urbano

Art.3477/18-10-2011 Apertura di credito, Dr. Giunchi Paolo di
Cesena del 13-10-2011 rep.169327/62036

Favore: Banca di Cesena Credito Coop.vo di Cesena e Ronta srl
– Cesena – 03163160405

(domicilio ipotecario: Cesena – Viale Bovio, 76)

Contro: Finanziaria Carducci di Partecipazione srl

Totale: € 12.000.000,00 **Capitale:** € 6.000.000,00

Durata: 1 anno e 7 mesi

Grava: Fra l'altro,

- Fabbricato in Cesenatico, Viale Carducci, distinto al

F.22 n.62/1 cat.F/4

F.22 n.62 ente urbano

F.22 n.99 terreno

- Fabbricato in Cesenatico, Viale Carducci, distinto al

F.22 n.66 cat.B/1

F.22 n.66 ente urbano

- Fabbricato in Cesenatico, Viale Carducci, distinto al

F.31 n.15-1002 (graffati) cat.B/1

F.31 n.15 ente urbano

F.31 n.216 ente urbano

Forlì', agg.to 27-04-2020

Fine testo relazione ventennale

Dall'aggiornamento eseguito dall'esperto presso la Conservatoria di Forlì,

fino alla data del 13.08.2021, sono risultate le seguenti

TRASCRIZIONI delle convenzioni (v. citati doc. 01-Q e

doc. 01-D), che di seguito si riportano nei loro dati salienti.

TRASCRIZIONE n° 14194 del 30.12.2009

Atto Pubblico Amministrativo Rep. 6419 del 04.12.2009

CONVENZIONE EDILIZIA

a favore

COMUNE DI CESENATICO

contro

FINCARDUCCI S.R.L. C.F. 03289770400

sulla **quota di 1/1 di proprietà** dell'immobile sito in Comune di
Cesenatico, **Foglio 9**

Catasto Terreni

particella 88 di consistenza 10 are e 6 centiare

Nella Nota di Trascrizione, *Sezione D – Ulteriori Informazioni* si rileva:

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

RIQUALIFICAZIONE VIALE DEI MULINI MEDIANTE COSTRUZIONE FOGNATURA ACQUE RIANCHE E POSA NUOVA TUBAZIONE E RETE ACQUEDOTTISTICA; INDIZIONE GARA APPALTO LAVORI ENTRO 45 GG DATA STIPULA PRESENTE CONVENZIONE; COMPLETAMENTO LAVORI E OPERE ENTRO MESE DATA INIZIO LAVORI; CESSIONE A TITOLO GRATUITO AL COMUNE DI CESENATICO DELLE OPERE REALIZZATE E CESSIONE DELLE AREE E SERVIT' D'USO CHE RISULTINO NECESSARIE PER IL SODDISFACIMENTO DELL'INTERESSE PUBBLICO CONVENITO; IL COMUNE SI IMPEGNA ED OBBLIGA A RISPETTARE IL CRONOPROGRAMMA ALLEGATO B, RELATIVAMENTE ALLE AZIONI ED ATTIVITA' DI COMPETENZA DELL'AMMINISTRAZIONE E DEGLI UFFICI COMUNALI E A RENDERE DISPONIBILI GLI IMMOBILI SUI QUALI SARANNO ESEGUITI GLI INTERVENTI.

TRASCRIZIONE n° 987 del 25.01.2011

Atto Pubblico Amministrativo Rep. 6669 del 12.01.2011

CONVENZIONE EDILIZIA

a favore

COMUNE DI CESENATICO

contro

FINCARDUCCI S.R.L. C.F. 03289770400

sulla **quota di 1/1 di proprietà** degli immobili siti in Comune di Cesenatico,

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1	Comune	C574 - CESENATICO (FC)				
	Catasto	TERRENI				
	Foglio	22 Particella 99	Subalterno	-		
	Natura	T - TERRENO	Consistenza	-		
	Indirizzo	VIALE CARDUCCI			M.civico	748
Immobile n. 2	Comune	C574 - CESENATICO (FC)				
	Catasto	TERRENI				
	Foglio	22 Particella 67	Subalterno	-		
	Natura	T - TERRENO	Consistenza	-		
	Indirizzo	VIALE CARDUCCI			M.civico	748
Immobile n. 3	Comune	C574 - CESENATICO (FC)				
	Catasto	TERRENI				
	Foglio	31 Particella 60	Subalterno	-		
	Natura	T - TERRENO	Consistenza	-		
	Indirizzo	VIALE CARDUCCI			M.civico	754
Immobile n. 4	Comune	C574 - CESENATICO (FC)				
	Catasto	TERRENI				
	Foglio	31 Particella 15	Subalterno	-		
	Natura	T - TERRENO	Consistenza	-		
	Indirizzo	VIALE CARDUCCI			M.civico	264
Immobile n. 5	Comune	C574 - CESENATICO (FC)				
	Catasto	TERRENI				
	Foglio	31 Particella 216	Subalterno	-		
	Natura	T - TERRENO	Consistenza	-		
	Indirizzo	VIALE CARDUCCI			M.civico	264
Immobile n. 6	Comune	C574 - CESENATICO (FC)				
	Catasto	TERRENI				
	Foglio	9 Particella 181	Subalterno	-		
	Natura	T - TERRENO	Consistenza	-		
	Indirizzo	VIA ANITA GARIBAI III			M.civico	-
Immobile n. 7	Comune	C574 - CESENATICO (FC)				
	Catasto	TERRENI				
	Foglio	15 Particella 90	Subalterno	-		
	Natura	T - TERRENO	Consistenza	-		
	Indirizzo	VIALE CARDUCCI			M.civico	-
Immobile n. 8	Comune	C574 - CESENATICO (FC)				
	Catasto	TERRENI				
	Foglio	15 Particella 97	Subalterno	-		
	Natura	T - TERRENO	Consistenza	-		
	Indirizzo	VIALE CARDUCCI			M.civico	-

Nella Nota di Trascrizione, *Sezione D – Ulteriori Informazioni* si rileva:

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL SOGGETTO ATTUATORE SI IMPEGNA E OBBLIGA IN GENERALE A RISPETTARE TUTTE LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLA PRESENTE CONVENZIONE E IN PARTICOLARE: 1) A DARE ATTUAZIONE ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA APPROVATO CON DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA PROT.98580 DEL 20/9/2010 NEL RISPETTO DEI TEMPI INDICATI NEL CRONOGRAMMA ALLEGATO SUB/D; 2) AD ACQUISIRE I PARERI DEI TITOLI CHE NON HANNO PARTECIPATO ALLA CONFERENZA SERVIZI DEL 19/4/2010 IN SEDE DI PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO PER GLI INTERVENTI RELATIVI AL PARCOLOGIO A BASO IN VIALE DEI MILLE, PARCOLOGIO INGRESSO AL PARCO DI FVANTE, SISTEMAZIONE DEL VIALE DEI MILLE (3) A ENTRARE AL COMUNE DI CSENATICO, INDIZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE, LE AREE DI CUI ALL'ALLEGATO SUB/C/4) A COMPLETARE TUTTI GLI ADEMPIMENTI ENTRO IL TERMINE MASSIMO DI 5 ANNI, IL COMUNE DI CSENATICO SI IMPEGNA E OBBLIGA A CONFERIRE AL SOGGETTO ATTUATORE IL DIRITTO DI SUPERFICIE E LA SERVITÙ DI PASSAGGIO SULLE AREE INDICATE NELL'ALLEGATO SUB/C.

I dati catastali indicati nella Nota di Trascrizione della sentenza di fallimento sono corretti e **corrispondono a quelli dell'epoca.**

Successivamente gli stessi, per l'immobile qui trattato, sono stati oggetto di variazione catastale, sia ai terreni che ai fabbricati, v. precedente *Punto 02.2* “dati catastali”

La **Relazione dell'ausiliario visurista** e le **visure eseguite dall'esperto in aggiornamento** presso la Conservatoria di Forlì con le Note di Trascrizione delle convenzioni, si allegano (**Relazione ventennale v. doc. 1-06-A**, visure eseguite dall'esperto con relative Note di Trascrizione richiesta **v. doc. 1-06-B**).

Trattandosi di **beni, in capo** alla soc. fallita **per l'intera e piena proprietà**, non sono state eseguite ulteriori verifiche presso la Conservatoria di Forlì, relative ai comproprietari.

05) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di stima, da riferirsi alla data della Sentenza di Fallimento, ma **l'immobile** (ex colonia San Vigilio) **risultava censito** (in corso di definizione) **ma privo di planimetria catastale**.

Ai fini dell'**aggiornamento delle planimetrie catastali per rendere le stesse conformi allo stato dei luoghi**, l'esperto ha proceduto alla **redazione di una prima pratica di variazione\aggiornamento sia presso il Catasto Terreni che presso il Catasto dei Fabbricati** a cui **ne seguirà un'altra**.

La documentazione catastale da riferirsi sia alla data della Sentenza di Fallimento e sia alla successiva variazione catastale, oltre ad altra documentazione catastale, risulta allegata, vedi citati doc. 1-02-A e successivi.

Le attuali ma non conformi planimetrie catastali dell'immobile risultano allegate, vedi citato doc. 1-02-A (**seguirà integrazione con planimetrie aggiornate e conformi allo stato dei luoghi**)

06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la attuale situazione risultante in *Catasto*, per l'immobile in oggetto non risultano allo stimatore omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI, CON INDICAZIONE (SE OCCUPATO DA TERZI) DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO.....

L'immobile risulta libero (in corso di costruzione) nella disponibilità del Curatore fallimentare.

08) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004; VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.)

08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dall'atto che ha conferito la proprietà alla società fallita, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati.

**08.2) VINCOLI PAESISTICI,
IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI,
DI PRELAZIONE DELLO STATO
ex d.Lgs. 42\2004**

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso **non risultano diritti di prelazione legale**, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dello stimatore (è stato anche richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui si dirà in seguito).

Nella **vigente Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischi Alluvioni ed il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico**, adottata con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2\2 del 7 novembre 2016 ed approvata con **Delibera Giunta Regionale n. 2112 del 5/12/2016**, pubblicata sul B.U.R. N. 375 del 15/12/2016, **l'area su cui insiste l'immobile** oggetto di stima, **risulta:**

1) **in zona a “rischio idrogeologico”** e precisamente in **area soggetta a potenziale allagamento art. 6** del “Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico” con **Tirante Idrico fino a cm 50 rispetto alla quota stradale.**

2) **in zona a “rischio idrogeologico”** e precisamente in **area soggetta a rischio costa art. 15 fascia P2 alluvioni poco frequenti** del “Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico”

08.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE e di PIANO URBANISTICO GENERALE

Nel vigente P.R.G., l'area sulla quale è eretto il costruendo fabbricato, risulta perimetrata nel PP 12 con la normativa di seguito riportata.

P.P. n. 12 (P.U.L.) – P.I.O. Ex Nubi – Colonnato San Vigilio, ex Gioiosa, ex Cif – Area via dei Mille (proveniente via Anita Garibaldi) ^{****}

Trattato di intervento vincolato in zona territoriale omogenea di tipo B ai sensi del D. 36. 1444/1968 attuabile attraverso Piano Paesistico-regolato nel rispetto dei limiti dallo stesso definito (denota edilizia complessiva, attesa, distanza, etc.) da cui:

				Polari S.R.L.
				mq. 30.367
- Superficie totale di comparto	(S0)	mq.	30.367	
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	13.103	
Destinazione:				
D4g	(S0)	mq.	3.050	
D4a	(Sg)	mq.	11.800	
II	(Sg)	mq.	9.254	
SUL		mq.	25.212	
- Superficie Parcheggio Pubblico	(G3)	mq.	8.005	
- Superficie a verde pubblico [†]	(G2)	mq.	16.169	di cui
Piazza pubblica		mq.	2.583	
Spazi pedonali		mq.	2.946	
Verde pubblico		mq.	10.640	

Area Ex Nubi – Area via dei Mille (proveniente via Anita Garibaldi)

- Superficie di comparto	(S0)	mq.	13.168	
Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	14.109	(13.043 + 1.066)
Destinazione ^{††} :				
D4g	(S0)	mq.	3.050	
D4a	(Sg)	mq.	11.800	
SUL		mq.	15.555	
- Superficie Parcheggio Pubblico	(G3)	mq.	6.121	
- Superficie a verde pubblico ^{††}	(G2)	mq.	1.894	
Superficie a piazza pubblica		mq.	2.583	
Spazi pedonali		mq.	2.946	

^{††} attività commerciale non alimentare ("Galleria Commerciale di Vicinato" ai sensi della delibera di consiglio regionale n.1253/1999 così come modificata dalle DD. CC. RR. 37.344/2002 – 653/2005 – 155/2008) di superficie di vendita inferiore/uguale a mq. 1.300, in ogni caso l'aggregazione di più esercizi commerciali non deve superare i mq. 2.500 di superficie di vendita complessiva. Al fine del soddisfacimento delle dotazioni di parcheggi pedonali si fa riferimento a quanto previsto al punto 5.2.5 della delibera di cui sopra. L'attività non deve essere riservata all'edilizia.

La capacità edificatoria dovrà essere concentrata in un unico fabbricato. Le attività commerciali potranno essere svolte unicamente al piano terra. Il fabbricato si svilupperà in n. 6 piani oltre al piano terra e n. 1 piano interrato che sarà escluso dal calcolo dell'indice edificatorio con destinazione a parcheggio pubblico, parcheggio privato e locali di servizio. Sono inoltre escluse dal calcolo dell'indice edificatorio le gallerie – private ed uso pubblico, poste al piano terra del fabbricato.

^{***} Aumentata nel limite massimo del 3% della (Sg) superficie netta alberghiera (partendo pari a mq. 338) ed in accordo con l'Istituto di vigilanza composto da Amministrazione Provinciale e Amministrazione Comunale:

- la ridistribuzione delle superfici utili per destinazione d'uso (alberghiera/commerciale);
- l'incremento della (Sg) superficie netta alberghiera.

talie facoltà, ammessa nel rispetto delle dotazioni minime di standard complessive, non costituisce variante all'accordo di programma.

Colonnato di Gioiosa, Ex Cif – Ex Gioiosa – Ex San Vigilio				Polari S.R.L.
- Superficie fondiaria (totale)	(Sf)	mq.	8.145	mq. 8.149
Destinazione: B	(Sg)	mq.	9.274	
SUL		mq.	9.657	
- Superficie Parcheggio Pubblico	(G1)	mq.	1.380	
- Superficie a verde pubblico [†]	(G2)	mq.	7.136	

[†] in luogo della superficie a verde pubblico, ai sensi dell'art. 46 comma 9 della L. R. 47/78, potrà essere prevista la monetizzazione delle relative superfici.

Gli interventi nel complesso, dovranno rispettare i limiti di cui all' art. 1441 del D.L. 11/01/1968 previsti per la zona II relativamente a densità edilizia complessiva, altezza, distanza tra i fabbricati;

Gli interventi dovranno perseguire gli obiettivi di qualità e sostenibilità ambientale. Dovranno recepire i contenuti di cui all'atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico degli edifici (oggetto n. 43204/16 del 04/01/2016 Regione Emilia Romagna)

Per tali interventi si definisce:

1. SUI – Superficie Utile Lorda come di seguito indicata:

SUI = è la somma delle superfici lorda di tutti i piani fuori terra misurata al netto di:
- muri perimetrali di spessore uguale o superiore a 40 cm.

- balconi aggettanti, terrazze scoperte, logge a valenza ambientale, sottogarden;
- corpi tecnici, coperti, spazi di qualità a fruizione comune;
- vani scala e ascensori conteggiati una sola volta,

2. SC – Superficie Complessiva come da art. 6 della NTA, misurata al netto degli interventi, logge a valenza ambientale, winter garden, corpi tecnici, coperti, spazi di qualità a fruizione comune. Per la misura la quantità definite da progetto sono da intendersi come valori massimi ammissibili.

In luogo di quanto stabilito dagli art. 93-94 comma 2.1 del D.L. 11/01 si prescrive che il verde deve essere permeabile per tutta la sua profondità nella misura minima del 30% della superficie fondiaria complessiva, mentre la permeabilità dell'area pertinenziale nella misura minima del 40% della superficie scoperta complessiva.

Prescrizioni:

1. Nella realizzazione dei vari interventi, il proseguimento delle vene tramite interventi di *decontoring* sarà effettuato solo successivamente alla realizzazione di una barriera idrica al contorno (ovv. diaframma idrico nelle angole sottostanti la falda freatica). Per prevenire la possibilità di aumentare il tasso salino della falda, si chiede di mantenere in opera i piezometri installati per le indagini geologiche, se non in contrasto alle operazioni di cantiere.

2. Dovranno essere attentamente valutati tutti gli aspetti della progettazione relativi alla risposta sismica di sito in base alla relazione geologica, con particolare riguardo alla frequenza caratteristica, ai parametri di accelerazione, velocità e spostamento indotti, al potenziale di liquefazione ed al cedimento post-sismico.

Intervento da attuarsi in base all'accordo di programma di cui all'art. 40 V comma della legge regionale n. 30/2000, ratificato con deliberazione consiliare n. _____ del _____.

L'Amministrazione Comunale di Cesenatico, in data 19 luglio 2021, con Delibera di Consiglio Comunale n° 31 del 19.07.2021 ha **adottato il PUG** (Piano Urbanistico Generale) redatto ai sensi della Legge Regionale n° 24\2017; a seguito dell'avvenuta adozione lo stesso (**PUG**) **è entrato in salvaguardia**.

Dalla cartografia del PUG adottato, **l'intero fabbricato ricade** nel **“COMPARTO R2 Città delle Colonie di Levante”** con **specificata perimetrazione** nella **“Città da ripianificare”** relativa questa alle **“Aree interessate da previsioni del PRG vigente** (situazione all'adozione del piano).

Per l'immobile in questione, stante sia la vigenza del PRG e sia la salvaguardia del PUG, anche se trattasi di fabbricato su terreno avente la superficie inferiore a mq 5.000, è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Cesenatico al n° 124 in data 19.08.2021, al quale si rimanda l'acquirente ad una attenta lettura.

Si allega di seguito *stralcio* del CDU.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Reg. Cert. N. 124 del 19/08/2021

Su conforme domanda presentata dal Sig. Magnani Massimo, con prot. 37012/2021.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

Certifica ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 comma 2°- 3°- 4°, del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 350, che il terreno sito in questo Comune, distinto in catasto al foglio n. 22 con le particelle n. 00, 09 e 1101, identificato nell'estratto di mappa catastale dalla perimetrazione rossa, ha la seguente

DESTINAZIONE URBANISTICA:

PRG vigente ai sensi della Legge Regionale 47/1978:

- Piano particolareggiato (PP/11);

PUG vigente ai sensi della Legge Regionale 20/2000:

- Territorio urbanizzato (Art. A-5);
- Ambiti urbani consolidati (Art. A-10);
- Previsioni a destinazione produttiva o residenziale confermate da PRG approvato.

Con deliberazione n. 31 del 19/07/2021 il Consiglio Comunale ha adottato il Piano Urbanistico Generale (PUG), ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale 24/2017.

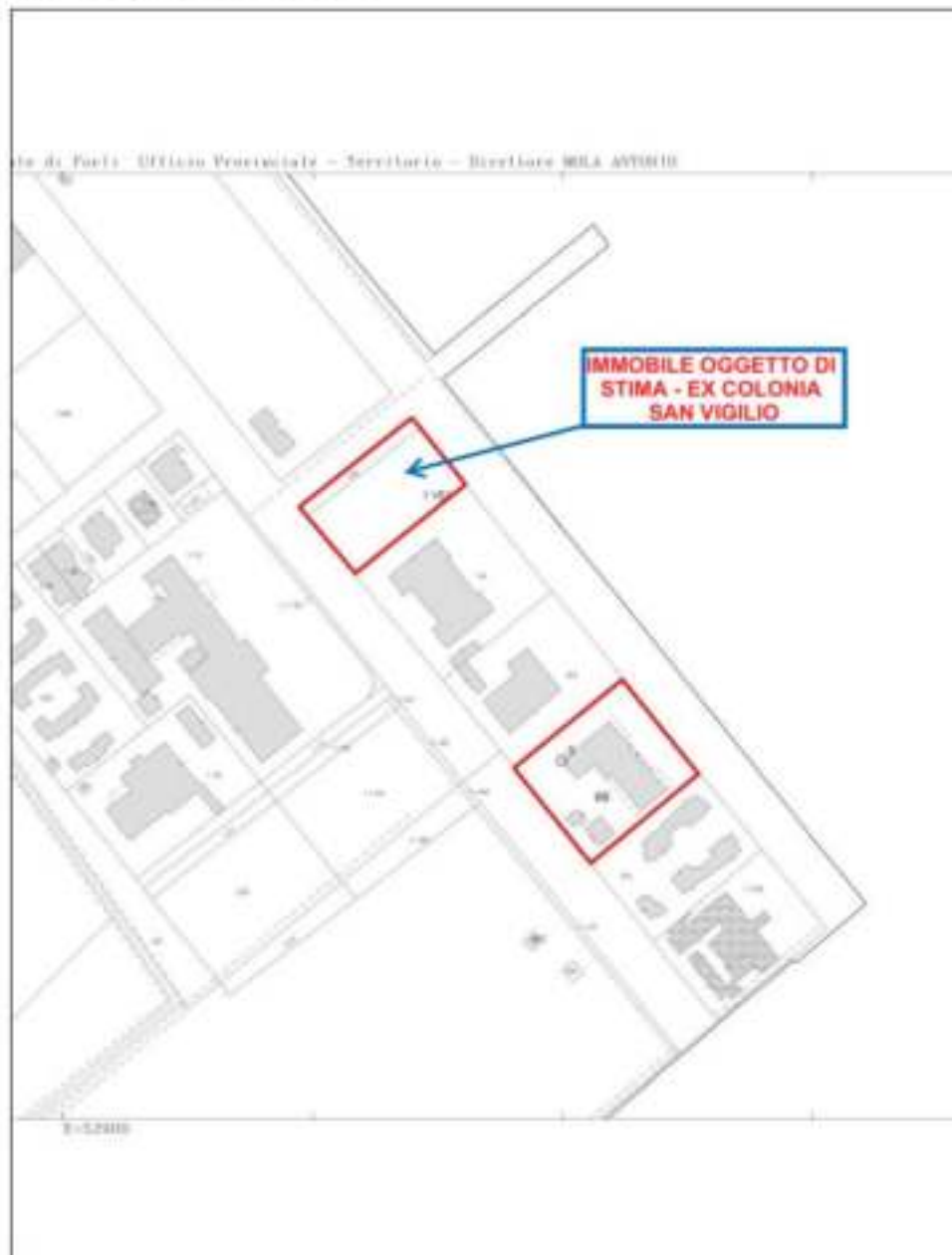
A decorrere dalla suddetta data opera il regime di salvaguardia di cui all'art. 27 della stessa legge regionale.

Nello strumento urbanistico adottato le aree in oggetto sono identificate come segue:

- Territorio urbanizzato;
- R.2 Città delle Colonne di Levante (Art. 0.7.1);

Note:

- Ai sensi della Legge 120/2011 il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi;
- Si precisa che ai sensi dell'art. 28, comma 1, della L.R. 20/2000 e s.m.i., il PUG non attribuisce in nessun caso potestà edificatoria alle aree, né conferisce alle stesse una potenzialità edificatoria subordinata all'approvazione del POC ed ha efficacia confermativa del diritto di proprietà limitatamente all'apposizione dei vincoli e condizionali non aventi natura espropriativa, di cui all'art. 6, commi 1 e 2, della medesima legge regionale;
- Zone urbanizzate in ambito costiero a fini di qualificazione dell'immagine turistica (Art.14 PTCP);
- Colonne marine (Art.16 PTCP).



Nel CDU non risultano riportati (?) i rischi di natura idrogeologica che insistono sul terreno sul quale è eretto il costruendo fabbricato, riportati dall'esperto al precedente *Punto 08.2*

Risultano altri vincoli particolari di PRG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *..resteranno a carico del futuro acquirente*" dati dalla Convenzione Edilizia (v. citato doc. 01-D) e pertanto l'intervento edilizio dovrà essere conformato ai contenuti ed obblighi nella stessa riportati ed indicati.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto al Comune e relativo all'immobile di cui sopra, si allega (v. doc. 1-07).

09) FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE), GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Le formalità che risultano gravare attualmente l'immobile oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al *Punto 04*, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente **fatta eccezione** per le **due trascrizioni delle Convenzioni** (v. citati doc. 01-D e 01-Q).

L'intero fabbricato, una volta ultimato, avrà le caratteristiche di Condominio.

Lo stesso non risulta facente parte di complesso condominiale e pertanto **non vi sono vincoli di natura condominiale** e nemmeno oneri dovuti a spese condominiali pregresse e non pagate.

10) SPESE CONDOMINIALI e SIMILI; VERIFICA ESISTENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO ;

Non vi sono spese condominiali pregresse.

Non è risultata all'esperto, l'esistenza di Tabelle Millesimali.

Non risultano procedimenti giudiziari in corso, relativi all'immobile oggetto di stima.

**11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA
LA DESTINAZIONE URBANISTICA
DELL'IMMOBILE, PROVVEDENDO AD
ACQUISIRE ED ALLEGARE IL
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE
URBANISTICA ATTUALE.....**

Il fabbricato in corso di costruzione, da progetto approvato (in ultimo P.d.C. 38\ 2011) ha **destinazione d'uso residenziale in tipologia plurifamiliare** (Condominio).

Per le informazioni relative alla zonizzazione e/o comparto del terreno su cui è eretto l'intero fabbricato condominiale, ai relativi vincoli anche di natura idrogeologica ed altri vincoli, **si rimanda al *Punto 08.2 e 08.3.***

Relativamente al **terreno sul quale il costruendo fabbricato è eretto** (stante sia la vigenza del PRG e sia la salvaguardia del PUG, anche se trattasi di fabbricato su terreno avente la superficie inferiore a mq 5.000), **è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica**, rilasciato dal Comune di Cesenatico al n° 124 in data 19.08.2021, al quale **si rimanda l'acquirente ad una attenta lettura** (v. citato doc. 1.07)

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

13) VERIFICARE..... LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ; LA CONDONABILITA' DEL BENE AI SENSI DI LEGGE...

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Presso il Comune di Cesenatico, si è proceduto in varie volte a richiedere i fascicoli delle pratiche edilizie dei precedenti autorizzativi, relativi al fabbricato in oggetto, come desumibili dalla *documentazione di ricerca* messa dall'Ente a disposizione dell'Esperto, al fine di poter visionare ed estrarre copia della relativa documentazione.

Si deve qui precisare, che le ricerche dei precedenti edilizi, vengono effettuate in parte dall'esperto su registri cartacei ed in parte dal funzionario preposto su proprio terminale, il quale non rilascia stampe relative alla verifica richiesta ma riferisce solo se risulta o meno qualche pratica edilizia a fronte dei dati iniziali forniti (nome e cognome dei proprietari dell'immobile, andando a ritroso nel tempo, fino all'impianto meccanografico che risulta dalle visure storiche catastali).

La ricerca dei detti precedenti edilizi è alquanto farraginosa e non da certezze, a parere dello scrivente, sul buon esito finale. Non vi è certezza che tutti i progetti relativi ad un determinato immobile si possano rintracciare così da essere esaminati dall'esperto, il quale, comparandone i vari stati, a volte può riuscire a comprendere se cronologicamente i progetti allegati alle varie pratiche edilizie si “concatenino” bene l'uno con

l'altro, ovvero se possa mancare qualcosa, ma con incertezza e difficoltà.

In riferimento a quanto sopra, **l'esito della conformità edilizia di seguito attestata o meno, si basa unicamente sul progetto allegato all'ultimo titolo edilizio presentato presso il competente Comune** di seguito ben identificato e descritto, tenuto ulteriormente in conto che **l'intero fabbricato condominiale è in corso di costruzione.**

Il fabbricato originario, ad oggi **DEMOLITO INTEGRALMENTE** (ma la cui consistenza risulta richiamata ed indicata negli elaborati di progetto allegati alla Convenzione Rep. 6669 del 12.01.2011), risulta **essere stato costruito ex novo in data anteriore al 01.09.1967** mediante rilascio di:

-Licenza Edilizia n° 74 del 03.05.1950 relativa a *costruire un fabbricato uso colonia marina in Viale Carducci (vicino A.G.I.P.)*

-La Licenza Edilizia n° 74\1950 ha ottenuto la **Dichiarazione di Abitabilità n° 32 rilasciata in data 07.06.1952**

e **SUCCESSIVAMENTE modificato nella sua consistenza** con:

-Licenza Edilizia n° 112 del 19.10.1951 relativa a *poter sopraelevare e ampliare la propria colonia*

-Licenza Edilizia n° 21 del 02.02.1970 relativa alla *trasformazione di un edificio ad uso civile abitazione da colonia sito in viale Carducci*

DICHIARATA DECADUTA in data 02.03.1971 prot.2750

-Licenza Edilizia n° 35 del 18.04.1972 relativa a *formazione di intercapedine al tetto dell'isolamento della Colonia sita in Viale Carducci*

-Concessione Edilizia n° 269 del 31.10.1980 relativa alla
*installazione di cancello per formazione di passo carraio sul retro del
fabbricato sito in Viale Carducci (colonia S. Vigilio)*

Il titolo di cui sopra è dotato di Inizio Lavori in data 20.12.1980 e Fine
Lavori in data 02.01.1981

**-Segnalazione Certificata di Inizio Attività S.C.I.A. n° 1
del 15.01.2011** Prot. 1106 relativa a manutenzione straordinaria e
demolizione senza ricostruzione del fabbricato esistente ad uso colonia **per
la quale in data 02.02.2011 con Prot. 2880 del 04.02.2011 è stato richiesto
l'annullamento della pratica;**

-CONVENZIONE EDILIZIA REP. 6669 del 12.01.2011 che
ai sensi dell'art. 16 punto 3 successivamente alla sua
trascrizione (avvenuta a Forlì in data 25.01.2011, v. citato doc. 1-06-B)
produce l'effetto di titolo abilitativo edilizio.

-Permesso di Costruire n° 38 del 14.06.2011 per l'esecuzione dei
lavori di *variante non sostanziale, all'Accordo di Programma "area ex
nuit", relativa all'intervento di cui alla ex colonia San Vigilio sita in Viale
Carducci, 248 – Viale Grazia Deledda n. 2int. Da 1 a 35 (convenzione
urbanistica Rep. 6660 del 12.01.2011) sull'area identificata al catasto
terreni al Foglio 22 Map. 62-99*

Il titolo di cui sopra alla data attuale risulta scaduto, pertanto sarà
necessario **produrre un nuovo Titolo Edilizio per il completamento dei
lavori del costruendo fabbricato.**

Come si desume dai documenti edilizi, i lavori dell'intera costruzione sono iniziati il 21.06.2011

Il fabbricato, nella documentazione amministrativa reperita, essendo in corso di costruzione, NON risulta dotato di Collaudo Statico e di Attestazione di Conformità Strutturale.

Non è stato ritrovato il progetto edilizio relativo alle recinzioni del lotto su cui insiste il fabbricato (tre lati del lotto sono su strada pubblica), ma le stesse non risultano ad oggi realizzate (in loco risulta realizzata la sola recinzione di cantiere).

I titoli edilizi sopra citati, corredati dall'Abitabilità originaria del fabbricato ora demolito e di altra documentazione edilizia reperita presso il Comune di Cesenatico, si allegano (**v. doc. 1-08-A e 1-08-B**)

13.1.1) COMMENTI

Il confronto per l'attestazione o meno della regolarità edilizia relativa ai fabbricati, sarà fatto sulla base del **progetto** allegato al **Permesso di Costruire n° 38 del 14.06.2011** il tutto rapportato, per quanto è stato possibile, con lo stato attuale dei luoghi (v. doc. 1-03-B e 1-03-C)

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione, con il permesso edilizio scaduto, necessiterà procedere al fine di potere riattivare il cantiere, con un nuovo ed efficace titolo edilizio.

Sarà cura dell'acquirente, verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, la rispondenza delle superfici (da progetto ed eseguite in loco) **con quelle sopra già indicate** (prec. *Punto 02.4*), così a colmare qualsiasi errore di calcolo commesso dallo stimatore in tal senso (stante anche la documentazione allegata). In loco, l'esperto stimatore, mediante ausiliario topografo all'uopo nominato, ha eseguito il rilievo topografico della sola parte emergente fuori terra.

Nel Permesso di Costruire n° 38 del 14.06.2011, risultano indicate delle **prescrizioni**, alcune prestampate ed uguali per i diversi Permessi di Costruire dell'epoca ed altre **particolari**, delle quali si raccomanda la lettura al futuro acquirente, v. citato doc. 1-08-A

Oltre al rispetto delle *AVVERTENZE* e dei *RICHIAMI GENERALI ALL'OBBLIGO* contenuti nel Permesso di Costruire 38\2011 e di tutte le normative e Leggi Regionali e Nazionali in materia.

13.2) *REGOLARITA' EDILIZIA*

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame della documentazione edilizia utilizzata per il confronto per l'attestazione o meno della regolarità edilizia relativa al fabbricato, fatto sulla base del progetto allegato al Permesso di Costruire n° 38 del 14.06.2011, il tutto rapportato, **per quanto è stato possibile**, con lo stato attuale dei luoghi, il costruendo fabbricato appare conforme a quello del progetto di cui al P.d.C. 38\2011 precisato che non sono stati eseguiti dall'esperto rilievi metrici di dettaglio.

Si intendono a carico dell'acquirente, tutte le incombenze, se dallo stesso ritenute necessarie, relative all'esecuzione dei rilievi plano-altimetrici, relativi alle distanze dei fabbricati dai confini, stante la mancanza di recinzioni in loco e salvo se anche per altro; tutte le discrasie e difformità derivanti da quanto sopra rispetto al progetto approvato, potranno, se rientranti, essere comprese nel progetto del nuovo titolo che l'acquirente dovrà richiedere al Comune, intendendosi qui tutte le incombenze successive all'acquisto dei fabbricati e rinvenienti dal loro stato attuale, a carico dell'acquirente, che ne dovrà sopportare i costi e gli oneri, anche se qui non descritti e/o non quantificati e quindi non detratti dal valore di stima dell'immobile al successivo *Punto 20.4*

CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

Visti i titoli edilizi e la convenzione sopra citati, l'immobile qui oggetto di stima, si può ritenere ai sensi della Legge n. 47\1985 e s.m.i. nel suo stato attuale ed in riferimento al progetto su richiamato, allegato al Permesso di Costruire n° 38 del 14.06.2011, conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico, fatta eccezione per le eventuali difformità che dovessero emergere a seguito di un dettagliato rilievo dei luoghi, che sono da intendersi da sistemare a totale cura e spese dell'acquirente.

Non risultano all'Esperto che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento all'immobile.

**14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE...
CONTROLLO POSSIBILITA' DI SANATORIA
AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R.
06.06.2001 n. 380 VERIFICA SE
POSSIBILE SANATORIA AI SENSI ART. 40
L. 47\85 e s.m.i. OVVERO ART. 46 c. 5 D.P.R.
380\2001 PRECISANDONE I COSTI.**

Eventuali difformità che dovessero emergere, a seguito di **dettagliato rilievo plano-altimetrico** dell'intero costruendo fabbricato, **fra lo stato dei luoghi e quello rappresentato nel progetto allegato al Permesso di Costruire n° 38\2011** (alla data odierna scaduto), **dovranno essere oggetto di sanatoria** da presentare al Comune **mediante S.C.I.A. in Sanatoria** (o altro titolo edilizio idoneo ai sensi delle vigenti normative e leggi in materia), **da farsi ai sensi dell'art. 36 comma 1 o dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380\2001** le cui **opere da sanare saranno meglio rilevabili da un accurato rilievo dei luoghi**, che rapportato allo stato di progetto approvato, evidenzierà le opere difformi da sanare, **operazione questa da intendersi**, qualora necessaria, **totalmente a cura e spese dell'acquirente.**

Tutte le incombenze, successive all'acquisto dei fabbricati e rinvenienti dal loro stato attuale (quindi anche quelle di una eventuale Sanatoria da farsi ai sensi dell'art. 36 comma 1 o dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380\201 e **salvo se altro**), **sono a carico dell'acquirente, che ne dovrà sopportare tutti i costi e gli oneri, anche se qui non descritti e\o non quantificati e quindi non detratti dal valore di stima dell'immobile**, nel successivo

Punto 20.4

Stante la notevole complessità della materia trattata, in riferimento a quanto sopra descritto, l'acquirente potrà ulteriormente verificare nel merito, la posizione del Comune di Cesenatico rispetto a quanto fin qui relazionato e descritto, rimanendo **a carico** dello stesso **[acquirente]** **tutti gli eventuali oneri e costi e situazioni, anche se qui non espressamente indicate e descritte**, in quanto **si ritiene di aver fatto bene intendere il grado di complessità e di discrezionalità che resta in capo alla pubblica amministrazione, sull'intera questione qui trattata, vista anche la CONVENZIONE REP. 6669 del 12.01.2011.**

Per tutti i motivi sopra esposti, l'Esperto non si assume nessuna responsabilità al riguardo, in ordine ai possibili sviluppi, positivi o negativi, ed al buon esito e conferma circa le ipotesi sopra descritte.

ISTANZE DI SANATORIA IN CORSO

Non ne sono risultate allo scrivente, anche in riferimento alle informazioni richieste in sede di accesso agli atti presso il Comune di Cesenatico.

POSSIBILITA' DI SANARE LE DIFFORMITA' AI SENSI ART. 40 comma sesto L. 47\85 ovvero ART. 46 comma quinto D.P.R. 380\2001

Le ragioni di credito nei confronti della società fallita, sono comunque di datazione successiva all'entrata in vigore della Legge 24 novembre 2003, n. 326 (cd. terzo condono edilizio) e quindi l'articolato del titolo, **non risulterebbe applicabile al caso di specie.**

15) GRAVAMI SUL BENE, DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO... AFFRANCAZIONE DI TALI PESI.... SE IL DIRITTO SUL BENE SIA DI PROPRIETA' ovvero DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI...

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed **i diritti della società fallita sul bene, sono per la intera e piena proprietà.**

16) VERIFICHI PER I FABBRICATI, SE L'IMMOBILE E' GIA' DOTATO DELLA ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA; OVE IL FABBRICATO NON FOSSE DOTATO DI A.P.E., LO STIMATORE PROVVEDERERA' A PREDISPORRE..... LA SUDETTA ATTESTAZIONE...

L'involucro del fabbricato non risulta completato.

L'immobile **non risulta dotato** dell'Attestazione di Prestazione Energetica, in quanto per proprie caratteristiche da rapportarsi al suo stato attuale, **non necessita di tale Attestazione, ai fini di poterne correttamente consentire la vendita.**

17) OVE L'IMMOBILE SIA ESENTE DALL'OBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. EX ART. 3 COMMA 3 DEL D.LGS. 192\2005 (non modificato "parte de qua" dalla normativa sopravvenuta)... NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA

Per quanto attiene **all'intero fabbricato (da accatastare autonomamente al grezzo, Categoria F\3 -foglio 22, particella 1161 subalterno 1) è esente dall'obbligo di redazione dell'Attestato** in quanto **non possiede le caratteristiche di "edificio"** come descritte all'art. 2 comma 1 lettera a) del d. lgs. 192\2005 ed in riferimento all'Allegato "A" art. 1 comma 5, lettera f)

della Delibera di Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 1275 del 7 settembre 2015 che recita testualmente:

“f) i fabbricati in costruzione purché tale stato venga espressamente dichiarato nell’atto notarile. In particolare si fa riferimento:

- agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;”

Il fabbricato in questione allo *stato grezzo* e costituito del solo “scheletro”, **risulta esente** dall’obbligo anche ai sensi delle **Linee Guida nazionali** approvate con d.m. 26.06.2009 e successivamente modificate ed **integrate dal Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 “Appendice A – Casi di esclusione dall’obbligo di dotazione dell’APE”**, sono esclusi dall’obbligo di dotazione dell’attestato di prestazione energetica i seguenti casi [...]

g) i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell’atto notarile.

In particolare si fa riferimento:

- agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;”

18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO..... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITÀ, PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94....

L'immobile **NON** risultava correttamente censito al fine di consentirne la messa in vendita e poterne attestare la conformità catastale.

Le operazioni catastali che lo stimatore ha redatto ed ha in corso di redazione, cronologicamente risultano le seguenti:

Catasto Terreni

PRIMA VARIAZIONE già redatta

La particella originaria 62 di mq 1.686 è stata oggetto di variazione per integrale demolizione dell'originario fabbricato e mediante Tipo Mappale **risulta originata** la seguente nuova particella:

Foglio 22 particella 1161, ente urbano di mq 1.686

SECONDA VARIAZIONE in corso di redazione

La particella originata 1161 di mq 1.686 sarà oggetto di variazione per fusione con la particella 99 di mq 277 e mediante Tipo Mappale **sarà**

inserito in mappa il costruendo fabbricato ed originata la seguente nuova particella:

Foglio 22 particella 1161, ente urbano di mq 1.963

Catasto Fabbricati

PRIMA VARIAZIONE già redatta

La particella 62 subalterno 1 è stata soppressa ed ha **originato** la **particella 1161 area urbana** di mq 1.686

SECONDA VARIAZIONE in corso di redazione

La particella 1161 *area urbana* di mq 1.686 sarà soppressa e darà **origine** alla **particella 1161 subalterno 1 in corso di costruzione**

La prima pratica catastale di cui sopra, è stata **approvata** dall'Agenzia delle Entrate di Forlì – Territorio come risulta dalle visure storiche allegate.

CONFORMITA' CATASTALE

Al momento la situazione catastale **non risulta conforme allo stato dei luoghi**.

La **planimetria catastale dell'intero fabbricato**, in corso di redazione, sarà depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio (situazione presumibilmente in atti entro il mese di settembre 2021).

Solo **ad avvenuta presentazione della planimetria catastale rappresentativa dell'intero fabbricato di 7 piani in corso di costruzione**, la stessa (planimetria) **sarà aggiornata rispetto allo stato dei luoghi** (ed allo stato del progetto approvato a seguito del quale

il fabbricato è in corso di costruzione), e l'esperto potrà attestarne la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52

La planimetria catastale in corso di redazione, ricomprenderà compiutamente l'intero immobile qui oggetto di stima.

Le planimetrie catastali dell'immobile relative alla prima variazione, redatte dall'esperto, sono state allegate (v. citati doc. 1-02-A).

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI..... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITA' PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI...

Nel caso di specie si sta procedendo all'adeguamento catastale.

Con la **seconda variazione al Catasto Terreni** in corso di redazione, la porzione di corte, **particella 99** censita quale **seminativo**, **sarà fusa ed accorpata all'adiacente particella** come originata con la prima variazione ai Terreni, così a formazione di una unica particella (la pc 1621 di mq 1.963) rappresentativa in forma corretta dell'area pertinenziale (coperta e scoperta) dell'erigendo fabbricato.

Con la **seconda variazione al Catasto Fabbricati**, la detta **particella (ex 99)** già fusa ai terreni, **diventerà corte dell'erigendo fabbricato.**

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, INDICANDO I CRITERI ADOTTATI PER LA STIMA E TENENDO CONTO DEI DATI ACQUISITI.

20.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto "più probabile valore di mercato" eseguito per valore di trasformazione.

In via generale, **il criterio di stima** di cui sopra, **si può applicare ad un'immobile che presenta potenzialità di trasformazione** (edificazione, ristrutturazione, restauro, completamento, ecc) **come nel nostro caso**, o anche (ma **non è il nostro caso**) di integrazione (del primo immobile) con altro immobile o con un complesso di immobili.

Si procederà di seguito, **alla stima provvisoria del bene**, mediante la **determinazione del suo *più probabile valore di mercato* (provvisorio)** in quanto **da abbattere in riduzione, in base a considerazioni che saranno effettuate per tutti gli immobili nel riepilogo e conclusioni redatto dall'esperto dopo aver stimato in via provvisoria tutti i cinque immobili.**

ULTERIORMENTE, il criterio di stima di cui sopra, si può applicare ad un'immobile che a sua volta fa parte di un'immobile composito che non può essere ceduto separatamente dal resto, e se separato perde in tutto o in parte il suo valore.

Questo secondo aspetto riguarda l'insieme degli immobili in capo alla società fallita, non vendibili disgiuntamente (a pena di una diminuzione del loro valore economico) **in quanto fra di loro legati sotto il profilo tecnico-amministrativo dalla convenzione rep. 6669 del 12.01.2011**

Per procedere alla stima dell'immobile in questione, si dovranno tenere presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad **immobili nuovi, aventi destinazione d'uso residenziale**, delle medesime caratteristiche di quello in oggetto.

Dal valore dato dall'immobile ultimato, si dovranno dedurre tutti i costi necessari per portarlo dallo stato attuale a quello ultimato e fra questi si dovrà comprendere anche l'utile lordo (ante imposte) dato dall'aspettativa dell'ipotetico soggetto imprenditore.

Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile (allo scheletro, ma ben tenuto) e delle finiture da adottare per ultimarlo, che si ipotizzano medie-signorili vista l'ubicazione di fatto *sul mare*.

Il fabbricato avente al finito caratteristiche di condominio, dovrà avere un adeguato grado di finitura anche in tutte le parti comuni.

Si terrà inoltre conto del contesto della zona (zona fra Boschetto e Valverde), in posizione *semi centrale* rispetto alle due località ma **immerso nel verde**, vista la vicinanza dell'immobile all'ampio parco de Levante di Cesenatico e la **distanza di 2,5 Km** ca. dal centro storico di Cesenatico, preso a riferimento il porto canale *leonardesco*.

Il fabbricato è isolato con corte esclusiva avente accesso diretto pedonale da tre strade ed accesso carrabile da viale dei Mille.

Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato (edificio isolato), della vetustà (la costruzione non è terminata alla data attuale), della struttura portante (pilastri e travi in cemento armato, con solai in laterocemento realizzati dal 2011 al 2014 ca. che ha una vetustà di appena 8-10 anni, **il tutto costruito in presenza di normativa sismica.**

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare che però **vede il presente immobile legato a tutti gli altri in forza della convenzione edilizia (grado di commerciabilità dell'immobile visto a sé stante "discreto"** rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica e destinazione d'uso (a lavori ultimati trattasi di appartamenti in condominio ubicati in zona appetibile per il mercato immobiliare) e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

Il valore di stima (provvisorio), nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro **determinato** in riferimento alla **superficie commercialmente vendibile del fabbricato in corso di costruzione**, che di seguito sarà calcolata al successivo *Punto 20.3*

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

FONTI DIRETTE DELLO STIMATORE

L'Esperto al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di diversi immobili ad uso residenziale in zona, oltre ad informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore (agenzie immobiliari) di cui si dirà in seguito.

Va qui ulteriormente precisato, che sotto il profilo *dell'appetibilità* commerciale di immobili simili, che si prestano maggiormente per essere utilizzati a residenza estiva (seconde case) ma anche per un utilizzo a residenza permanente, la zona di Boschetto - Valverde, consente l'acquisto di appartamenti ed in genere di immobili ad uso residenziale (non molto distanti dal mare e l'immobile in questione è praticamente sul mare), a prezzi più vantaggiosi, rispetto a quelli praticati nel centro cittadino di Cesenatico e quindi tali immobili, principalmente per il loro prezzo, suscitano normalmente interesse, considerato infine, che la spiaggia è antistante l'immobile ed il centro storico, da riferirsi al porto canale *leonardesco* è facilmente raggiungibile in bicicletta.

Le informazioni e prezzi così ottenuti, devono comunque intendersi da rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta trattato.

Stante quanto sopra, **il valore unitario di riferimento** e di conoscenza dell'Esperto, **per l'immobile oggetto di stima, da rapportarsi al fabbricato ultimato a nuovo** (visto il criterio di stima da adottarsi per lo stato attuale dell'immobile), e **mediato per i vari piani**, è di **€ 3.350,00 al mq** (media fra i valori unitari di €\mq 3.200,00 ed €\mq 3.500,00).

ASSUNZIONE DI INFORMAZIONI

Per il caso in esame, nonostante la conoscenza del mercato immobiliare di Cesenatico, lo scrivente ha ritenuto di dover interpellare due agenzie immobiliari, da anni operanti sul territorio, **alle quali ha mostrato** le planimetrie degli immobili, ne ha indicato l'esatta ubicazione mediante l'ausilio della mappa della città di Cesenatico e si è focalizzato il contesto nel quale il fabbricato è ubicato rispetto al più ampio territorio cittadino posto a mare della ferrovia.

Si è precisata l'epoca di costruzione del fabbricato e si sono verificate le disposizioni degli appartamenti e le relative superfici dei medesimi, oltre alle caratteristiche della struttura portante, realizzata in cemento armato unitamente ad altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Infine si sono esaminate le caratteristiche sotto il profilo energetico (presunte) da rapportarsi ad un edificio nuovo.

Si sono infine **verificate le consistenze dell'immobile**, come calcolate dall'esperto sulla base **dell'applicazione del SIM** ivi compresi i relativi ragguagli per gli accessori (che sono di **norma inferiori a quelli praticati dalle agenzie immobiliari**), considerando per il caso di specie, trattandosi di nuovo fabbricato, una quota di parti comuni del 7,5% di media.

Si deve precisare che **tutte e due le agenzie interpellate** dall'esperto, **valutata la documentazione sopra descritta, hanno formulato valutazioni indicative a metro quadrato di superficie commerciale** (valori forniti in minimo e massimo) e così gli stessi [valori] ricavati nella media da questa verifica, sono risultati i seguenti:

AGENZIA IMMOBILIARE 1)

Valore minimo €/mq 3.300,00 e massimo € 3.600,00

Valore medio €/mq 3.450,00

Trattasi di valori mediati fra i vari piani della costruzione (i primi tre piani a valore più basso, gli ultimi tre piani a valore più alto).

AGENZIA IMMOBILIARE 2)

Valore minimo €/mq 3.200,00 e massimo € 3.500,00

Valore medio €/mq 3.350,00

Trattasi di valori mediati come sopra.

Vista la similarità dei valori, non si è ritenuto necessario assumere ulteriori informazioni presso altre agenzie immobiliari.

Il **valore medio** espresso dagli operatori del settore è il seguente:

€/mq $(3.450,00 + 3.350,00) : 2 = \underline{\underline{\text{€mq } 3.400,00}}$

Il valore di cui sopra, tiene anche in conto delle modalità adottate dal CTU per la determinazione della superficie commercialmente vendibile dell'immobile che per il caso di specie è risultata di mq 3.430,00

AGENZIA ENTRATE – QUOTAZIONI OMI

Necessita premettere che i valori OMI di seguito indicati, sono da intendersi, anche per l'Agenzia delle Entrate, quale mero riferimento valutativo delle quotazioni immobiliari; quindi i detti parametri, qualora non allineati per difetto o per eccesso con quelli di mercato, come reperiti o di conoscenza diretta dell'Esperto, non saranno tenuti in considerazione, previa motivazione delle cause degli eventuali scostamenti di valore.

I valori OMI di riferimento per la Zona Costiera di Levante fra Viale Zara e Viale delle Nazioni, Valverde e Villamarina (ove è ubicato l'immobile da stimare), relativi agli ultimi disponibili, ovvero quelli del 2° semestre 2020, per **destinazioni di tipo residenziale** (abitazioni di **tipo civile**) ed in **stato di conservazione NORMALE**) e da riferirsi alla superficie lorda, vanno da un minimo di €\mq 2.350,00 ad un massimo €\mq 2.800,00 mentre dalla Tabella OMI **non si rileva lo stato OTTIMO**, che invece **si rileva per l'adiacente zona di Cesenatico Levante** (da viale Zara e fino al porto canale) e nella quale **la differenza dello stato OTTIMO rispetto a quello NORMALE è di circa €\mq 800** (per la precisione €\mq 700,00 in più sul valore minimo ed €\mq 900,00 in più sul valore massimo, **nella media €\mq 800,00**).

Applicando tale maggiorazione ai valori di cui sopra si otterrebbe per **l'ipotetico stato OTTIMO** della zona che ci interessa ed ove posto l'immobile da stimare il **valore minimo di €\mq 3.150,00** ed il **valore massimo di €\mq 3.600,00** che sono **valori perfettamente allineati con quelli sopra assunti e/o noti dell'esperto**

La media dei due valori di cui sopra è di €/mq 3.375,00 esattamente coincidente con la media fra il valore noto all'esperto e quello assunto da informazioni presso operatori del settore.

VALORE UNITARIO FINALE DI COMPARAZIONE

Il valore unitario di comparazione, sarà dato dalla media del valore assunto e di quello noto all'esperto (valori fra loro comunque già molto simili).

Valore unitario assunto (€/mq 3.400,00 + valore noto all'esperto €/mq 3.350,00) : 2 = **€/mq 3.375,00**

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

DEFINIZIONI e SISTEMI di MISURAZIONE ADOTTATI

A livello nazionale, **criteri di misurazione univoca** sono richiamati nella norma **UNI 11612\2015**

Per *superficie commerciale* si intende una superficie convenzionale formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile.

La *determinazione delle consistenze* è data da un rapporto che deve contenere il dettaglio delle consistenze metriche con la specificazione dell'origine dei dati e delle modalità di rilevazione (tramite misurazione diretta, planimetria, ecc.) e di calcolo della superficie reale e l'esplicitazione dei criteri utilizzati per la determinazione della superficie commerciale.

I **rapporti mercantili superficiali** sono i rapporti fra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale.

Il rapporto mercantile, può assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità. **I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche del mercato.**

I rapporti mercantili, detti anche di *ragguaglio delle superfici*, **di seguito espressi, tengono primariamente in conto**, ove puntualmente previsti, **di quelli indicati dal Sistema Italiano di Misurazioni –SIM-**, trattandosi di metodologia di determinazione delle consistenze, prevista nella NORMA UNI 11612\2015, al punto 5.6 *Redazione del rapporto di valutazione sottopunto VI Determinazione delle consistenze.*

Le superfici principali, saranno **dedotte mediante l'applicazione del Sistema Italiano di Misurazioni – SIM;** lo stesso dicasi **per quelle secondarie o accessorie**, oggetto di ragguaglio, **laddove puntualmente indicate dal SIM**, mentre **ove non puntualmente indicate**, il **coefficiente di ragguaglio** sarà **dedotto per analogia o in riferimento alle consuetudini del mercato immobiliare locale.**

Il criterio adottato dal Sistema Italiano di Misurazioni (SIM) comporta la determinazione delle **superfici costituite dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e di 1\2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo**

proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

Le superfici delle singole porzioni saranno di seguito calcolate **al lordo delle murature** come previsto per gli immobili dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM) e dalle normative valutative europee (European, Valuation, Standards –EVS). Nel caso di specie, la superficie come di seguito calcolata, dagli EVS viene definita *Superficie Esterna Lorda –SEL–* che rappresenta *l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt 1,50 dal piano pavimento.*

La superficie commerciale dell'immobile, sarà di seguito **calcolata in modo analitico** e con l'applicazione dei relativi coefficienti dei rapporti mercantili o anche detti di “ragguaglio”, in riferimento alle singole destinazioni d'uso delle varie porzioni del medesimo.

TIPOLOGIA DELLE MISURAZIONI ESEGUITE e

PLANIMETRIE DI RIFERIMENTO

Trattandosi di **immobile ad uso residenziale** (intero fabbricato condominiale costituito da 35 appartamenti ai piani dal terra al quinto e posti auto ed autorimesse, oltre a cantine all'interrato), **il parametro** che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la **superficie dello stesso, computata al lordo delle murature**, cd. **"superficie commerciale"** desunta da misurazioni effettuate su planimetria in scala mediante l'utilizzo di software grafico CAD (v. doc. 1-03A)

Le superfici come in seguito dettagliate, possono essere suscettibili di variazioni, pertanto **alla verifica** delle stesse, **visti gli allegati di cui sopra, si rimanda anche l'acquirente.**

Le superfici lorde delle singole porzioni di immobile, già indicate al precedente *punto 02.4 –descrizione dell'immobile-* e meglio anche desumibili nelle planimetrie citato doc. 1-03-A, saranno *ragguagliate* nella Tabella che segue, in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
AUTORIMESSE, POSTI AUTO e CANTINE PIANO INTERRATO H = ML 2,40 ca	SUPERFICIE DIGITALE MQ 33,18 + 32,48 + 200,80 + 23,92 + 190,64 + 41,78 + 87,94 = MQ 610,74		MQ 610,74	0,40 media fra autorimesse 0,50 e posti auto coperti 0,30	244,30
APPARTAMENTI PIANO TERRA H = ML 3,00	SUPERFICIE DIGITALE MQ 78,95 + 53,19 + 53,23 + 69,61 + 70,12 = MQ 325,10		MQ 325,10	1,00	325,10
CORTI ESCLUSIVE COPEPTE CON SERRE BIOCLIMATICHE PIANO TERRA	SUPERFICIE DIGITALE MQ 70,61 + 29,50 + 56,19 + 65,56 + 66,21 = MQ 288,07		MQ 288,07	0,40 media fra corte coperta 0,20 e serra bioclim. assim veranda agibile 0,60	115,23
APPARTAMENTI PIANO dal 1° al 5° H = ML 2,70 cad.	SUPERFICIE DIGITALE MQ 78,95 + 53,19 + 53,23 + 69,61 + 37,42 + 70,12 = MQ 362,52 x 5 piani = MQ 1.812,60		MQ 1.812,60	1,00	1.812,60
AMPI BALCONI CON SERRE BIOCLIMATICHE PIANO dal 1° al 5°	SUPERFICIE DIGITALE MQ 70,61 + 29,50 + 56,19 + 65,56 + 19,45 + 66,21 = MQ 307,52 x 5 piani = MQ 1.537,60		MQ 1.537,60	0,45 media fra balcone 0,30 e serra bioclim assim veranda agibile 0,60	691,92
TOTALE PARZIALE					3.189,15
PARTI COMUNI	FORFETTIZZATE AL 7,5% DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 3.189,15		MQ 3.189,15	0,075	239,19
ARROTONDAM.					+ 1,66
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					3.430,00

20.4) VALORE PROVVISORIO DI STIMA DELL'IMMOBILE

Di seguito si procederà a determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile finito ed ultimato (totale ricavi) dal quale necessita togliere tutti i costi di seguito elencati ed alla fine riassunti in uno specchietto riepilogativo per addivenire a determinare, per differenza il più probabile valore provvisorio dell'immobile oggetto di stima nel suo stato attuale.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE ULTIMATO IN RIFERIMENTO AL SUO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL PUNTO 20.2

L'immobile in questione viene valutato per la intera **piena proprietà**.

Stante quanto fin qui relazionato e descritto, il più probabile valore di mercato che per l'**immobile ultimato** si ricava è il seguente:

Superficie commerciale mq 3.430,00 x €/mq 3.375,00 = € 11.576.250,00
arrotondato ad **€ 11.576.000,00**

DEDUZIONE COSTI DI COMPLETAMENTO DELL'IMMOBILE – DI COSTRUZIONE

Il costo di costruzione a nuovo di un immobile simile, prendendo a riferimento la **superficie commercialmente vendibile** di cui sopra (mq 3.430,00), verificato il prezziario della Camera di Commercio di Forlì-Cesena degli anni 2018 e 2019 che hanno confermato i prezzi del 2017 (al

31 luglio 2017), preso il **riferimento di abitazioni di tipo signorile** (che manifesta il valore più alto) e maggiorato questo di circa il 7,5% (vista la datazione al 2017), **si ottiene un valore di costo di costruzione per metro quadrato** di € 1.637,00 circa dal quale necessita dedurre l'opera già realizzata (scheletro) per una incidenza di € 400,00,00 al mq ca.

Da quanto sopra si può determinare **il costo di costruzione per il completamento del fabbricato** con la formula “**chiavi in mano**” da dedurre dal valore di cui sopra, che risulta il seguente:

$(\text{€}/\text{mq } 1.637,00 - 400,00) \times \text{mq } 3.430,00 = \text{€ } 4.242.910$ che si arrotondano ad **€ 4.243.000,00**

DEDUZIONE COSTI TECNICI per COMPLETARE L'OPERA FINO ALL'ABITABILITA'

I costi tecnici per completare l'opera si prevedono complessivamente nella **percentuale del 6%** dell'importo di cui sopra considerata la presenza del progetto architettonico.

Si ottiene pertanto il costo che segue:

costo opera € 4.243.000,00 x 0,06 = € 254.580,000 al quale vanno **aggiunti i costi di fatturazione** (Cassa di Previdenza in percentuale variabile dal 4% al 5%) che qui si applicano nella **media del 4,5%** e così per ulteriori
 $\text{€ } 254.580,00 \times 1,045 = \text{€ } 266.036,10$ che si arrotondano ad **€ 266.000,00**

DEDUZIONE CD. ONERI COMUNALI (U1 + U2 + CC + STANDARD PUBBLICI)

Come meglio si relazionerà nel riepilogo e conclusioni dell'esperto, nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare (5 immobili), in questa sede si deve quantificare il solo Costo di Costruzione residuo, in quanto tutti gli altri costi vanno a scomputo per opere pubbliche già eseguite o da eseguire.

Come da conteggi, che meglio risulteranno nel citato riepilogo, il Costo di Costruzione da pagare al Comune, a saldo rispetto all'acconto già pagato ammonta a complessivi € 90.933,33 che qui si arrotondano ad **€ 91.000,00**

DEDUZIONE COSTI DI INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE

Le spese di intermediazione immobiliare, considerando la corposità degli immobili da vendere e l'importo complessivo su cui la stessa (intermediazione) sarà applicata, si possono quantificare in **percentuale pari al 2%** sul **totale importo di vendita** come sopra quantificato ed arrotondato ad € 11.500.000,00 e quindi le dette spese comporteranno un costo di € 11.500.000,00 x 0,02 = **€ 230.000,00**

DEDUZIONE COSTI DI PUBBLICITA', AI FINI DI UNA ADEGUATA INFORMAZIONE DELL'INTERVENTO

Le spese di pubblicità, a mezzo stampa o TV locali, la si prevede pari allo 0,5% dei ricavi, quindi:

€ 11.576.000,00 x 0,005 = **€ 57.880,00**

DEDUZIONE COSTI PER ONERI FINANZIARI

Ipotizzando un costo complessivo dell'intervento di € 9.400.000,00 ca. ed una durata per il completamento di 24 mesi, con suddivisione della spesa in quote del 40% iniziale, e 30% ogni anno e considerando che il soggetto attuatore abbia una buona possibilità contrattuale con l'Istituto di credito per il prefinanziamento al 3,5% di tasso di interesse all'anno, si deduce che l'onere finanziario complessivo diviene il seguente:

$$(\text{€ } 3.800.000,00 \text{ ca.} \times 0,072 \text{ due anni}) + (\text{€ } 2.800.000,00 \text{ ca.} \times 0,0525 \text{ ca. un anno e mezzo}) + (\text{€ } 2.800.000,00 \times 0,0175 \text{ sei mesi}) =$$
$$\text{€ } 273.600,00 + 147.000,00 + \text{€ } 49.000,00 = \text{€ } \underline{\underline{469.600,00}}$$

DEDUZIONE COSTI PER IMPREVISTI

Sull'importo dei costi come sopra indicativamente quantificato in € 9.400.000,00 ca. si devono necessariamente quantificare spese per imprevisti nella percentuale che appare congrua del 4% (media fra il minimo del 3% ed il massimo del 5%).

La quantificazione per costi imprevisti porta ad un importo di

$$\text{€ } 9.400.000,00 \times 0,04 = \text{€ } \underline{\underline{376.000,00}}$$

DEDUZIONE UTILE DEL SOGGETTO ATTUATORE SU QUESTA OPERAZIONE

L'utile dell'operazione per l'assunzione del semplice rischio di impresa, lo si ritiene congruo nella percentuale oscillante fra il 20 ed il 25% lordo (ante imposte) sull'intero costo sostenuto che indicativamente si è quantificato in € 9.400.000,00 Applicando l'aliquota media del 22,5% si ottiene:

$$\text{€ } 9.400.000,00 \times 0,225 = \text{€ } \underline{\underline{2.115.000,00}}$$

 DEDUZIONE IMPORTO DAL VALORE DI STIMA, in riferimento all'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO **OLTRE** AI DANNI NON EMENDABILI EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI, MA NON RISCONTRATI DALLO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALLUOGO e COMUNQUE NON DIVERSAMENTE QUANTIFICATI.

Tale **deduzione forfetaria del 10%** sul valore di stima provvisorio, che come nel titolo del paragrafo indicato, comprende sia la **mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto OLTRE** ad eventuali danni, emendabili e non, se e come esistenti in loco ed in quanto non riscontrati dallo stimatore in sede di sopralluogo, quindi non quantificati nei precedenti punti.

20.5) VALORE PROVVISORIO DI STIMA DELL'IMMOBILE

Stante tutte le considerazioni sopra descritte, *il più probabile valore di mercato provvisorio* dell'immobile oggetto di stima, già dedotto il 10% per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta ad **€ 3.355.000,00** diconsi euro tremilionitrecentocinquantacinquemila/00 come meglio risulta dalla Tabella che segue:

RIEPILOGO

(VALORE INIZIALE E DEDUZIONI)

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
1	<i>Più probabile valore di mercato dell'immobile ultimato</i>	+ 11.576.000,00	
2	Deduzione costi per il completamento dell'intero immobile.	-4.243.000,00	
3	Deduzione costi Tecnici ed onere accessorio Cassa Previdenza	- 266.000,00	
4	Deduzione costi relativi ai cd. Oneri Comunali	-91.000,00	
5	Deduzioni costi di intermediazione immobiliare	-230.000,00	
6	Deduzioni per costi di pubblicità	-57.880,00	
7	Deduzione costi per Oneri Finanziari	-469.600,00	
8	Deduzione costi per IMPREVISTI	-376.000,00	
9	Deduzione UTILE SOGGETTO ATTUATORE	-2.115.000,00	
10	VALORE INTERMEDIO	+ 3.727.520,00	
11	Deduzione 10% forfetaria per assenza garanzia vizi e danni non emendabili eventualmente presenti nell'immobile, calcolata sul valore intermedio (€ 3.727.520,00 x 0,10 = € 372.752,00)	- 372.752,00	
12	VALORE FINALE DI STIMA DEL FABBRICATO	+ 3.354.768,00	
13	ARROTONDAMENTO in PIU'	+ 232,00	
	VALORE FINALE DI STIMA INTERO IMMOBILE	<u>3.355.000,00</u>	

21) NELL'IPOTESI IN CUI IL FALLIMENTO SIA TITOLARE DI UNA O PIÙ QUOTE.... ACCERTI IL NOMINATIVO DEGLI ALTRI COMPROPRIETARI... VALUTI LA COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE..... PREDISPONGA UNO O PIU' PROGETTI DI DIVISIONE.....COSTO OPERE NECESSARIE ALLA DIVISIONE E QUANTIFICAZIONE EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO.....

Nel caso di specie, la titolarità del fallimento è per **la intera e piena proprietà dell'immobile** che come si dirà nel riepilogo e conclusioni dell'esperto in forza dell'esistente convenzione edilizia sarà da porre in vendita unitamente agli altri immobili descritti nel citato allegato 01-C.

22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;

INTERA e PIENA PROPRIETA' sul seguente immobile:

Fabbricato allo stato grezzo cd. "scheletro", costituito dalla sola struttura portante di pilastri, travi e solai orizzontali, ivi compreso quello piano di copertura, che si eleva per **complessivi 7 piani** (piano interrato e 6 piani fuori terra), e da progetto approvato **composto da 35 appartamenti** di diverse metrature, tutti **dotati di ampi balconi o porzioni di corte esclusiva** per quelli al piano terra ed **oltre alla dotazione, per ciascun**

appartamento, di posto auto o autorimessa all'interrato, sito in Cesenatico, località fra Boschetto e Valverde denominata *zona colonie di Levante*, Via Grazia Deledda n° 2 in angolo con Viale Carducci.

L'immobile è posto in **zona semi centrale** rispetto alle località di cui sopra, praticamente **sul mare** (è sufficiente attraversare il lungomare Carducci per essere sulla spiaggia), nelle **immediate vicinanze del polo scolastico di istruzione secondaria e dell'ampio Parco di Levante** (questo posto immediatamente retrostante il costruendo fabbricato, sul lato monte) e **dista 2,5 Km ca. dal centro storico di Cesenatico** (porto canale *leonardesco*).

L'immobile è dato dall'intero **edificio condominiale** composto da **35 appartamenti** che si sviluppa su 6 livelli fuori terra oltre all'interrato, **eretto** [l'intero fabbricato condominiale] su **lotto di terreno** che ne costituisce il sedime e la corte (area coperta e scoperta esclusiva e comune) di complessivi **mq 1.963** catastali.

Alla data del primo sopralluogo e di quelli successivi, l'intero immobile si presentava ben identificato ed identificabile ivi compreso il terreno sul quale è eretto (perimetrato dalla recinzione di cantiere).

L'immobile ha destinazione residenziale; il fabbricato, per come si desume dal progetto, è dotato di tre accessi pedonali (da viale Carducci, via Deledda e viale dei Mille) mentre all'interrato si accede dalla rampa scivolo collegata al viale dei Mille.

L'intero fabbricato risulta così composto:

Piano interrato di altezza utile ml 2,40 ca. (alcune porzioni hanno altezza maggiore onde cponstentire il passaggio degli impianti tecnologici), **adibito** essenzialmente a **posti auto o autorimesse, cantine** oltre al vano scala ed ascensori, vani tecnici di aerazione e corsie di manovra per l'accesso ai box o posti auto.

Piano terra di altezza utile ml 3,00 ca. costituito da **5 appartamenti** di diverse metrature, **ciascuno con porzione di area esterna esclusiva, OLTRE** ad aree e spazi comuni (ingresso, disimpegni\corridoi, vano scale, ascensori) ed all'esterno ampie porzioni di corte comune.

Piani dal 1° al 5° di altezza utile ml 2,70 ca. costituiti **ciascuno da 6 appartamenti** di diverse metrature, **ognuno dei quali è dotato di ampi balconi e serra bioclimatica esclusivi, OLTRE** ad aree e spazi comuni quali disimpegni\corridoi, vano scale, ascensori, fioriere e salvo se altro.

Piano 6° -copertura piana- da adibire interamente a parte comune per la posa dei pannelli fotovoltaici e salvo se per la posa di altri macchinari di impianti comuni o per altri usi sempre comuni.

Le superfici lorde delle **porzioni di fabbricato** sopra descritte sono le seguenti:

Piano interrato **LIMITATAMENTE** alle superfici dei **posti auto, autorimesse e cantine** per **complessivi mq 610,74** ca. con **esclusione dal computo** di **tutte le parti comuni** che sono state quantificate forfettariamente (*Punto 20.3*) al fine di determinare la superficie commerciale dell'intero fabbricato.

Piano terra LIMITATAMENTE alle superfici dei 5 appartamenti di complessivi **mq 325,20** ca. **OLTRE** alle superfici delle corti ad essi esclusive per complessivi **mq 288,07** ca. con **esclusione dal computo** di **tutte le parti comuni** che saranno in seguito (*Punto 20.3*) quantificate forfettariamente al fine di determinare la superficie commerciale dell'intero fabbricato.

Piani dal 1° al 5° LIMITATAMENTE alle superfici dei 6 appartamenti **per piano** di complessivi mq 362,62 ca. **OLTRE** alle superfici degli ampi balconi e serre bioclimatiche ad essi esclusivi per complessivi mq 307,52 ca. con **esclusione dal computo** di **tutte le parti comuni** che saranno in seguito (*Punto 20.3*) quantificate forfettariamente al fine di determinare la superficie commerciale dell'intero fabbricato.

Complessivamente i piani dal 1° al 5° sviluppano superfici lorde adibite ad **appartamenti** per **mq 1.813,10** ca. **OLTRE** alle superfici degli ampi balconi e serre bioclimatiche ad essi esclusivi per complessivi **mq 1.537,60** ca. **SEMPRE CON L'ESCLUSIONE delle parti comuni.**

Il Piano 6° (copertura piana comune) qui **non si computa.**

Lo stesso dicasi per la corte ed i percorsi comuni al piano terra.

Si richiama la Convenzione Rep. 6669 del 12.01.2011 e gli oneri ed obblighi in essa contenuti.

Si richiamano qui, *ad abundantiam*, tutte le indicazioni per l'acquirente contenute nella premessa ed ai *Punti 02.4, 8.2, 8.3, 13.1.1, 13.2 e 14.*

Le superfici di cui sopra risultano dedotte dall'esperto mediante software CAD applicato alle planimetrie in scala dell'immobile.

Le superfici lorde come sopra indicate, potrebbero rispetto a quelle reali variare in più o in meno ma in percentuale da ritenersi non significativa trattandosi nel caso di specie di vendita a corpo e non a misura.

MILLESIMI

Il fabbricato aventi caratteristiche di condominio, composto da 35 appartamenti oltre ai box auto o autorimesse e cantine, NON è dotato di tabelle millesimali (l'esperto non ne ha rintracciato l'esistenza) e non fa parte di complesso condominiale.

Trattandosi di fabbricato al grezzo costituito dal solo *scheletro*, non vi sono impianti tecnologici per i quali necessiti o meno attestarne la conformità alle normative di legge vigenti.

Si rimanda per una migliore visione dello stato degli esterni in cui si trova l'immobile, al rilievo fotografico, citato doc. 1-04.

VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

Trattandosi di immobile al grezzo, nulla si ritiene di dover riferire.

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI.....

L'intero immobile oggetto di stima, per proprie caratteristiche si ritiene debba essere venduto in lotto unico CONGIUNTAMENTE agli altri immobili in capo al fallimento, vista la CONVENZIONE REP. 6669 del 12.01.2011.

24) ALLEGATI GENERALI e PREMESSA

DOC. 01-A) NOMINA DEL PERITO ESTIMATORE DA PARTE DEL CURATORE;

DOC. 01-B) PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO DEL GIUDICE;

DOC. 01-C) ELENCO DI TUTTI GLI IMMOBILI IN CAPO ALLA SOCIETA' FALLITA

DOC. 01-D) CONVENZIONE REP. 6669 del 12.01.2011;

DOC. 01-E) TAVOLA RAPPRESENTATIVA DELLE OPERE PUBBLICHE DA CEDERE AL
COMUNE;

DOC. 01-F) ACCORDO DI PROGRAMMA -PIPERS- DEL 04-07-2012 EX COLONIA PREALPI;

DOC. 01-G) DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 64 del 13.09.2010;

DOC. 01-H) DELIBERA DELLA GIUNTA PROVINCIALE N° 82206\374 del 24.08.2010;

DOC. 01-I) DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA PROT. N° 99350 del 20.09.2010;

DOC. 01-J) ACCORDO DI PROGRAMMA SOTTOSCRITTO IL 26.08.2010

DOC. 01-K) TAVOLA RAPPRESENTATIVA DEGLI INTERVENTI DA ESEGUIRE (SIA QUELLI
PUBBLICI E SIA QUELLI SULLE AREE PRIVATE);

DOC. 01-L) TAVOLA DEL CRONOPROGRAMMA A SUO TEMPO ALLEGATA;

DOC. 01-M) DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N° 272 del 10.08.2010;

DOC. 01-N) FIDEJUSSIONI PRODOTTE DALLA SOCIETA' FALLITA;

DOC. 01-O) OSSERVAZIONE AL PUG ISTANZIATA DAL CURATORE AL COMUNE;

DOC. 01-P) DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N° 31 del 19.07.2021;

DOC. 01-Q) CONVENZIONE REP. 6419 del 04.12.2009 (OPERE PUBBLICHE VIALE DEI MILLE);

DOC. 01-R) DELIBERA GIUNTA COMUNALE N° 366 del 03-11-2009;

DOC. 01-S) AVVIO DEL PROCEDIMENTO del 19.01.2018 – DECADENZA SOGGETTO
ATTUATORE PRIVATO – ex PREALPI;

DOC. 01-T) VERBALE del 17.01.2018 – CONFERENZA DI PROGRAMMA -PIERS- EX
COLONIA PREALPI;

DOC. 01-U) ACCORDO DI PROGRAMMA RIQUALIFICAZIONE AREA EX PREALPI –
COMUNICAZIONE DEL SINDACO PER ACCESSO DIRETTO A FINANZIAMENTO
REGIONALE;

DOC. 01-V) VERBALE del 31.08.2017 – CONFERENZA DI PROGRAMMA -PIERS- EX
COLONIA PREALPI;

DOC. 01-W) ACCORDO DI PROGRAMMA RIQUALIFICAZIONE AREA EX PREALPI – DIFFIDA
AD ADEMPIERE;

DOC. 01-X) DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N° 220 del 26.10.2016 – PRESA D'ATTO
PROROGA EX LEGE TERMINI CONVENZIONE;

DOC. 01-Y) VERBALE del 19.03.2018 DI RICONSEGNA AL COMUNE DAL CURATORE
FALLIMENTARE DELL'AREA EX COLONIA PREALPI ;

DOC. 01-Z) COMUNICAZIONE DEL SINDACO del 09.11.2018 AL CURATORE FALLIMENTARE
ED AL GIUDICE;

DOC. 01-Z1) COMUNICAZIONE DEL SINDACO del 01-03-2018 INVIATA AL CURATORE ED AL
LEGALE DELLA CURATELA FALLIMENTARE;

DOC. 01-Z2) COMUNICAZIONE DEL CURATORE del 19.07.2021 INVIATA AL SINDACO, AL
LEGALE DEL COMUNE ED ALLA DIRIGENTE DEL COMUNE;

DOC. 01-Z3) DIFFIDA DEL SINDACO del 10.04.2019 INVIATA AL CURATORE ED AL GIUDICE;

DOC. 01-Z4) COMUNICAZIONE DEL SINDACO del 12.06.2019 in RISOPSTA A NOTA del
11.05.2019 del CURATORE;

DOC. 01-Z5) COMUNICAZIONE DEL CURATORE del 06.12.2018 INVIATA AL SINDACO ED
ALLA DIRIGENTE DEL COMUNE;

DOC. 01-Z6) COMUNICAZIONE DEL CURATORE del 12.12.2019 INVIATA AL SINDACO ED
ALLA DIRIGENTE DEL COMUNE;

DOC. 01-Z7) MAIL DEL 12.10.2020 INVIATA DAL SINDACO AL CURATORE CON PROPOSTA
MODIFICA ACCORDO DI PROGRAMMA;

DOC. 01-Z8) MAIL DEL 17.10.2020 INVIATA DAL CURATORE AL SINDACO IN RISPOSTA
ALLA MAIL DEL 12.10.2020 CONTENENTE MODIFICHE ALLA PROPOSTA
FORMULATA DAL COMUNE E CONTEGGIO ONERI COMUNALI;

DOC. 01-Z9) MAIL DEL 24.01.2021 INVIATA DAL CURATORE AL SINDACO CON ALLEGATO
PARERE\RELAZIONE DELL'AVV. PAOLUCCI IN MERITO AI RISCHI DERIVANTI
DALLA PROPOSTA DI MODIFICA FORMULATA DAL COMUNE.

IMMOBILE n° 1

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

DOC. 1-02) DOCUMENTAZIONE CATASTALE RELATIVA ALLO STATO (intermedio)
MODIFICATO DALL'ESPERTO (DOC. 1-02-A); DOCUMENTAZIONE DA
RAPPORTARSI ALLA DATA DEL FALLIMENTO (DOC. 1-02-B); DOCUMENTAZIONE
DA RAPPORTARSI ALLO STATO ATTUALE (fabbricato in corso di costruzione) IN
CORSO DI REDAZIONE;

DOC. 1-03) PLANIMETRIE DELL'IMMOBILE RAPPRESENTATIVE DELLE SUPERFICI DELLE
SINGOLE PORZIONI (DOC. 1-03-A); PLANIMETRIE PIANO INTERRATO
(DOC. 1-03-B); PLANIMETRIE PIANI FUORI TERRA (DOC. 1-03-C);

DOC. 1-04) RILIEVO FOTOGRAFICO ESTERNI ED INTORNO DELL'IMMOBILE;

DOC. 1-05) ATTO NOTARILE DI FUSIONE del 21.11.2009, RELATIVO ALLA PROVENIENZA
DEL BENE IN CAPO ALLA SOCIETA' FALLITA (DOC. 05-A); ATTO ANTECEDENTE
DI CESSIONE QUOTE del 31.05.2006 (DOC. 1-05-B);

DOC. 1-06) RELAZIONE ULTRAVENTENNALE SUI GRAVAMI DELL'IMMOBILE (DOC. 1-06-A);
VISURE ALLA CONSERVATORIA IN AGGIORNAMENTO DELLA RELAZIONE FINO
ALLA DATA DEL 13.08.2021 e NOTE DI TRASCRIZIONE DELLE
CONVENZIONI (DOC. 1-06-B);

DOC. 1-07) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (file in p7m ed in pdf);

DOC. 1-08) PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA' RIFERITA AL VECCHIO FABBRICATO
DEMOLITO INTEGRALMENTE (DOC. 1-08-A e 1-08-B);

25) NOTE FINALI COMUNI

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stimatore;
- Lo stimatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Lo stimatore ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della **valutazione provvisoria** coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa; **il più probabile valore di mercato complessivo di tutti i beni, è desumibile nel capitolo del riepilogo e conclusioni dell'esperto;**
- **Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati** per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

Cesenatico lì 13 settembre 2021

Con osservanza.

Il perito stimatore

Geom. Massimo Magnani