

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° 3
ex Colonia C.I.F.

fabbricato ad uso ex colonia denominata "C.I.F." in stato di
fatiscenza che si sviluppa per complessivi 2 piani fuori terra (oltre a **corpo**
staccato di un piano), il tutto eretto su **terreno** avente la superficie
di **mq 3.372** catastali ed ubicato in **Cesenatico, località Valverde (zona**
colonie di Levante), Viale Carducci n° 264.

PERITO STIMATORE NOMINATO

Geom. Massimo Magnani

IMMOBILE n° 3
EX COLONIA CIF
SOMMARIO

01	PROSECUZIONE DA PERIZIA IMMOBILE 2 e PREMESSE	pag.	3
02	IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI (e confinanti) e CORRISPONDENZA CON NOTA DI TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI FALLIMENTO	pag.	4
02.1	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.	4
02.2	DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.	7
02.2.1	COMMENTI	pag.	8
02.3	CORRISPONDENZA DATI CATASTALI ALLA DATA DEL FALLIMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag.	10
02.3.1	COMMENTI	pag.	11
02.4	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag.	12
02.5	RAPPRESENTAZIONE E FOTO	pag.	20
03	PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.	27
03.1	PROPRIETA'	pag.	27
03.2	TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag.	27
03.2.1	COMMENTI	pag.	28
03.2.2	VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag.	28
03.3	TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.	29
04	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE VISURISTA	pag.	29
05	PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag.	42
06	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.	42
07	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.	42
08	VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G. e di P.U.G.	pag.	42
08.1	VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag.	43
08.2	VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag.	43
08.3	VINCOLI DI PIANO REGOLATORE GENERALE e P.U.G.	pag.	44
09	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.	48
10	SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO	pag.	49
11-12	DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.	49
13	PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA'; DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI	pag.	50
13.1	PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag.	50
13.1.1	COMMENTI	pag.	54
13.2	REGOLARITA' EDILIZIA e CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA	pag.	55
14	SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI	pag.	57
15	ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici e Diritti del Debitore)	pag.	59
16	ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	59
17	ESENZIONE OBBLIGO ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	60
18	AGGIORNAMENTI CATASTALI – CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI	pag.	61
19	VARIAZIONI COLTURALI	pag.	63
20	STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag.	64
20.1	CRITERI ADOTTATI	pag.	64
20.2	FONTI INFORMAZIONI	pag.	67
20.3	SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.	72
20.4	VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DETRAZIONE COSTI	pag.	75
20.5	VALORE PROVVISORIO DI STIMA DELL'IMMOBILE 3 – EX COLONIA CIF	pag.	80
21	VENDITA IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.	82
22	DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.	82
23	DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.	88
24	ELENCO ALLEGATI	pag.	88
25	NOTE FINALI COMUNI	pag.	91

01) PROSECUZIONE DA PERIZIA IMMOBILE 2

Il presente elaborato, da riferirsi all'immobile n° 3 (ex Colonia CIF) di cui al citato allegato 01-C, è da ritenersi prosecuzione in successione di quello di cui all'immobile 2 (ex Colonia Gioiosa).

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 già citato doc. 01-C 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 (v. già citato doc. 01-D).

Tutta la parte in PREMESSA già descritta nell'elaborato peritale dell'immobile 1, ivi compresi tutti gli allegati citati, si deve qui intendere integralmente riportata, avendo il contenuto della detta PREMESSA una valenza e riferimenti comuni per tutti i 5 immobili che sono oggetto di stima.

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° 3

COMPRESO NELL'INTERO E MAGGIORE COMPENDIO

IMMOBILIARE POSTO IN VENDITA QUALE

LOTTO UNICO

02.1) IDENTIFICAZIONE

INTERA e PIENA PROPRIETA' sul seguente immobile:

Fabbricato ad uso ex colonia denominata "CIF" in stato di **fatiscenza** (il fabbricato non viene utilizzato da oltre venti anni; allo stato è chiuso) che si sviluppa per complessivi 2 piani fuori terra **OLTRE** a **piccolo corpo staccato** di un piano fuori terra, il tutto eretto su **terreno** avente la superficie di **mq 3.372** catastali ed ubicato in **Cesenatico, località Valverde (zona colonie di Levante), Viale Carducci n° 264.**

Da convenzione, come meglio si dirà in seguito, previa demolizione dell'esistente fabbricato e contestualmente all'avanzamento dei lavori del fabbricato ad uso albergo, di cui al successivo "immobile 4", **è possibile**

realizzare un nuovo fabbricato a destinazione residenziale, composto da 52 appartamenti, costituito da **15 piani** complessivi (un piano interrato e 14 piani fuori terra).

AEROFOTO DELLA ZONA



AEROFOTO DEL FABBRICATO E DELL'INTORNO



L'immobile è posto in **zona semi centrale** rispetto alla 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 fabbricato, sul lato monte) e **dista poco meno di 3 Km ca. dal centro storico di Cesenatico** (porto canale *leonardesco*). **Ai fini estimativi, si farà riferimento alla potenzialità edificatoria contenuta nella convenzione**, di cui meglio si dirà in seguito al **Punto 02.4**

Planimetria catastale rappresentativa – fuori scala



02.2) DATI CATASTALI ATTUALI

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

Foglio 31, particella 15 graffata o unita alla particella 1002

Zona Censuaria 1, Categoria B\1, classe 2, **consistenza 5592 m³** e **superficie catastale m² 1313** e rendita catastale di € 6.064,86

Viale Giosué Carducci n. 264, piani 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

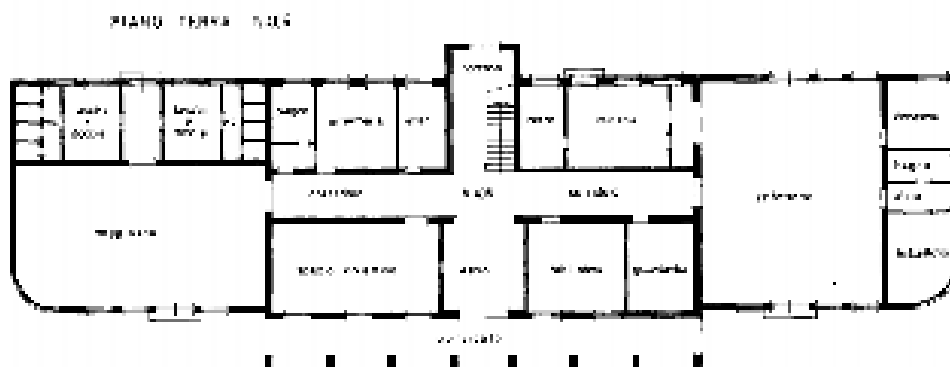
Il sedime di terreno su cui sorge l'intero fabbricato, risulta distinto al **Catasto Terreni** del Comune di **Cesenatico**, con i seguenti dati censuari:

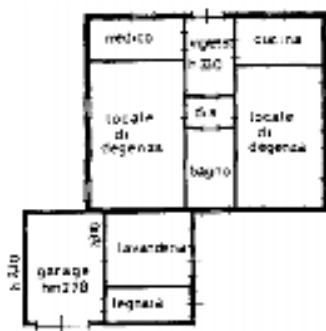
Foglio 31, particella 15, Ente Urbano di mq 3.153

Foglio 31, particella 216, Ente Urbano di mq 219

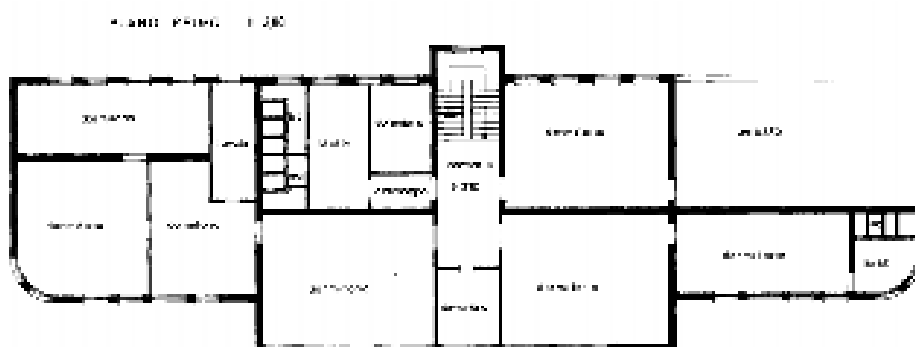
Planimetrie catastali dell'immobile - fuori scala

PIANO TERRA





PIANO TERRA – corpo staccato



PIANO PRIMO

02.2.1) COMMENTI

La planimetria catastale dell'intero fabbricato, come attualmente risulta depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio, **risulta aggiornata rispetto allo stato dei luoghi per come ispezionabili solo dall'esterno, visto lo stato di precarietà in cui versa l'immobile.**

ULTERIORMENTE va precisato, che la planimetria catastale depositata presso l'A.d.E. di Forlì, è stata redatta nel 1991 in aggiornamento della precedente. Da quella data, **si può qui affermare che il fabbricato non è stato oggetto di alcun intervento successivo che ne potesse modificare la consistenza e quindi la rendita catastale** rispetto a quella risultante in atti presso l'A.d.E. ed **inoltre,** si deve

considerare la metodologia di **calcolo della rendita catastale (a volume)**, che **nel caso di specie non è certo modificato** rispetto a quello in atti rilevato dalla consistenza del fabbricato al 1991; ciò per chiarire, che eventuali modifiche di pareti interne o errate rappresentazioni delle stesse nella planimetria del 1991 non incidono nella determinazione del volume e quindi ai fini del calcolo della rendita catastale.

Per tutto quanto sopra relazionato, considerato e chiarito, vista la **tipologia dell'immobile (colonia Categoria B\1)**, in riferimento alla **planimetria catastale dell'immobile**, l'esperto ritiene di **poterne attestare la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52**

La planimetria catastale come estratta dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Territorio, **ricomprende compiutamente l'intero immobile qui oggetto di stima OLTRE** alla porzione di marciapiede lato nord rispetto al lotto, che ad oggi insiste catastalmente sulla corte del fabbricato in questione di mq 85,00 ca.. Tale porzione di terreno, sulla quale insiste l'attuale marciapiede, sarà da cedere gratuitamente a totale cura e spese dell'acquirente al Comune di Cesenatico, previa redazione di frazionamento.

Visto quanto sopra, non si prevedono 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 (intero fabbricato particella 15) confina con viale Carducci sul lato est, costruzione condominiale sul lato sud (particella 1004); viale dei Mille sul lato ovest, via Panzini sul lato nord; salvi se altri.

Il corpo staccato, particella 1002 ai fabbricati e particella 216 ai terreni **confina con**: lati nord-est stessa ditta, con particella 15 ove eretto il corpo principale della colonia CIF; a sud fabbricato condominiale particella 1004 ed a ovest viale dei Mille; 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

Planimetrie dell'immobile (intero fabbricato) (v. doc. 3-02-A); mappa catastale recante l'indicazione dell'immobile e Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni e visure confinanti (**v. doc. 3-02-B**)

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 attuali sopra indicati**, che sono, per l'**IMMOBILE 3** qui trattato, i seguenti:

Comune di Cesenatico, catasto fabbricati,

Foglio 31, particella 15 e 1002

e catasto terreni

Foglio 31, particella 15 ente urbano, di consistenza 31 are e 53 centiare.

Foglio 31, particella 216 ente urbano, di consistenza 2 are e 19 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 attuali 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 ad uso ex colonia denominata "CIF" in stato di **fatiscenza** (il fabbricato non viene utilizzato da oltre venti anni; allo stato è chiuso) che si sviluppa per complessivi 2 piani fuori terra **OLTRE** a **piccolo corpo staccato** di un piano fuori terra, il tutto eretto su **terreno** avente la superficie di **mq 3.372** catastali ed ubicato in **Cesenatico, località Valverde (zona colonie di Levante), Viale Carducci n° 264.**

L'immobile è posto in **zona semi centrale** rispetto alla 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 fabbricato, sul lato monte) e **dista poco meno di 3 Km ca. dal centro storico di Cesenatico** (porto canale *leonardesco*).

Ai fini estimativi, si farà riferimento alla potenzialità edificatoria contenuta nella convenzione, di cui meglio si dirà in seguito al **Punto 02.4**

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 su tre lati, mentre sul lato nord ove posto il marciapiede da cedere gratuitamente al Comune la recinzione è costituita da *rete elettrosaldata* utilizzata nei cantieri edili ed ulteriormente protetta da rete plastificata color arancio in uso corrente sempre nei cantieri edili.

FABBRICATO ESISTENTE – ex COLONIA “CIF”

Trattasi di **fabbricato fatiscente** non adibito all'uso di colonia estiva da ben oltre venti anni.

Non è stato possibile all'esperto accedere all'interno in quanto la porta di accesso è chiusa; il sopralluogo è stato eseguito esternamente.

Miglior descrizione dell'immobile può essere fornita dalla visione del rilievo fotografico successivo doc. 3-04 al quale si rimanda.

Ai fini della sua **consistenza**, si farà qui riferimento a quella **catastale** che indica il **volume in mc 5.592** e la **superficie catastale in mq 1.313**

Visto lo stato in cui versa l'immobile, null'altro si ritiene da aggiungere.

Per la visione dello **stato attuale dell'immobile**, si rimanda integralmente alle **planimetrie catastali** (v. citato doc. 3-02-A) **sopra inserite fuori scala nel testo** del presente elaborato.

FABBRICATO COSTRUIBILE DA CONVENZIONE

Da **convenzione** (previa **demolizione** dell'esistente fabbricato) contestualmente all'avanzamento dei lavori del fabbricato ad uso albergo, di cui al successivo “immobile 4”, **è possibile realizzare un nuovo fabbricato a destinazione residenziale**, composto da **52 appartamenti**, costituito da **15 piani** complessivi (un piano interrato e 14 piani fuori terra).

Ai fini estimativi, si farà riferimento alla potenzialità edificatoria contenuta nella convenzione, qui descritta.

L'immobile di nuova edificazione sarà eretto su **lotto di terreno** che ne costituirà il sedime e la corte (area coperta e scoperta esclusiva e comune) di **mq 3.287** catastali ca. (mq 3.372 **dedotti mq 85 ca. di marciapiede** da cedere al Comune).

PLANIMETRIE DEL FABBRICATO DEDOTTE DAL PROGETTO

APPROVATO CON LA CONVENZIONE (art. 16 punto 3)

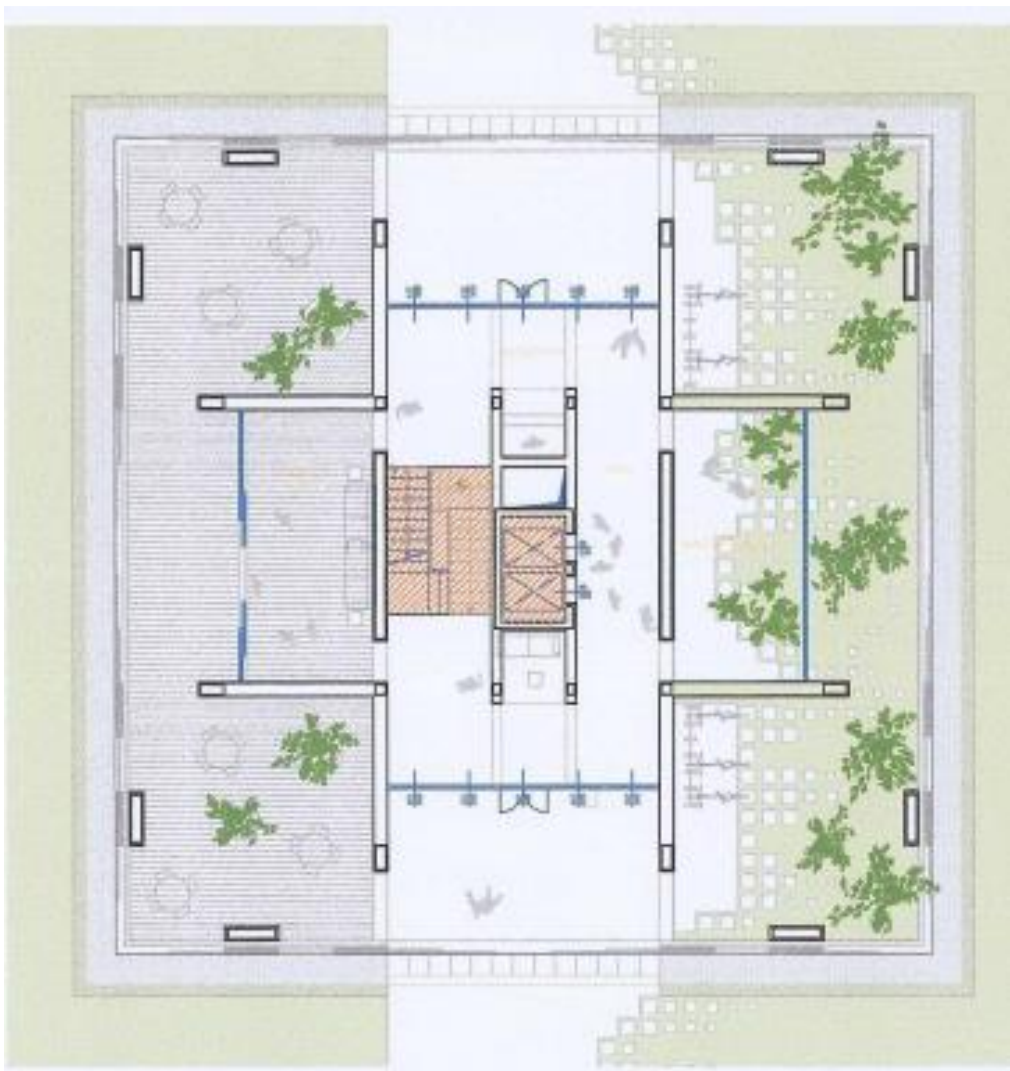
FUORI SCALA



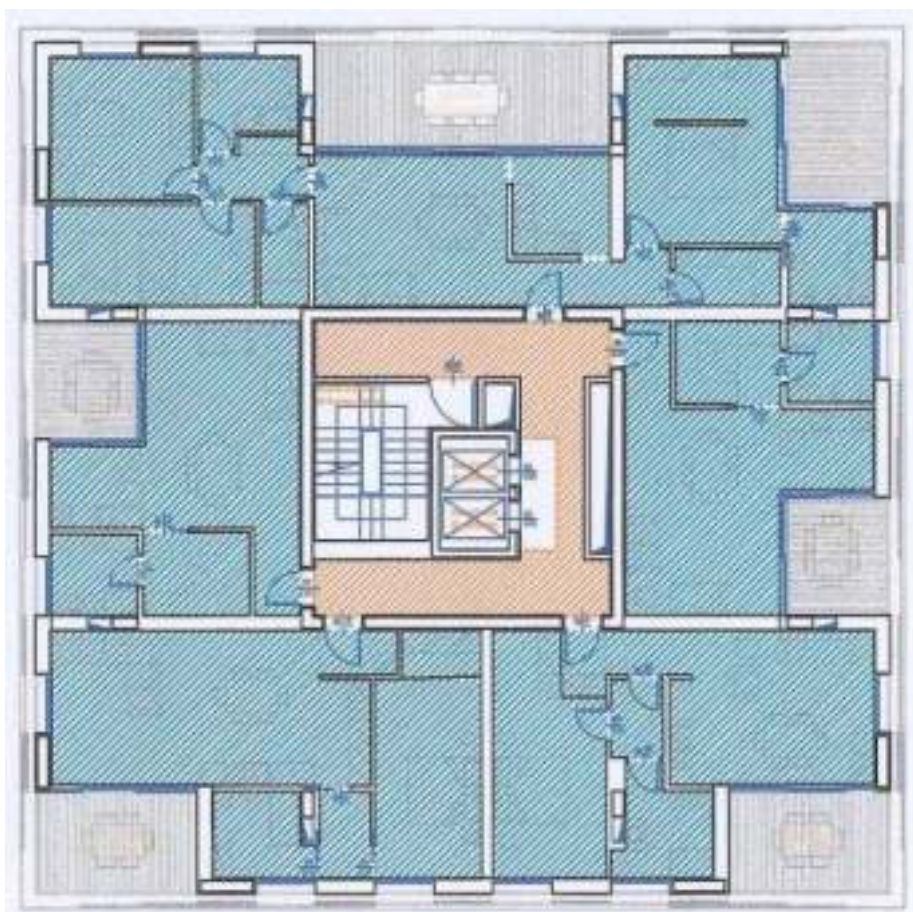
**LATO VIALE
CARDUCCI**

PIANO INTERRATO

**LATO VIALE
CARDUCCI**



PIANO TERRA



PIANO 6° PRESO A RIFERIMENTO
QUALE PIANO TIPO.
Ai fini metrici, i piani sono di uguali dimensioni, anche se con diversa distribuzione interna

L'immobile costruibile ha destinazione residenziale; il fabbricato, per come si desume dal progetto, è dotato di due accessi pedonali (da viale Carducci 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 2,50 ca. adibito essenzialmente a **autorimesse e posti auto** oltre ai vani 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 dal fabbricato in elevazione ed adibito esclusivamente ad **aree e spazi comuni** (ingresso, disimpegni\corridoi, vano scale, ascensori, zona soggiorno, ampie zone a portico) ed **all'esterno ampia corte comune**.

Piani dal 1° al 10° di altezza utile ml 2,70 ca. costituiti da unico corpo di fabbrica *a torre*, composti **ciascuno da 4 o 5 appartamenti** di diverse metrature, **ognuno dei quali è dotato di ampi balconi esclusivi**, **OLTRE** ad **aree e spazi comuni** quali vano scale, ascensori, disimpegni e salvo se altro.

Piano 11° e 12° di altezza utile ml 2,70 ca. costituiti da unico corpo di fabbrica *a torre*, composto da **4 appartamenti** (al piano 11°) di diverse metrature **collegati mediante scala interna al piano superiore** (piano 12°), **ognuno dei quali è dotato di ampi balconi esclusivi**, **OLTRE** ad **aree e spazi comuni** quali vano scale, ascensori, disimpegni e salvo se altro.

Piano 13° di altezza utile ml 2,40 ca. da adibire interamente a parti comuni per la posa delle apparecchiature tecnologiche necessarie e/o anche per altro come da necessità date dagli impianti da adottare in fase esecutiva.

Piano 14° -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 delle autorimesse e posti auto per complessivi **mq 1.147,75** ca. con **esclusione dal computo** di **tutte le parti comuni** che saranno in seguito (*Punto 20.3*) quantificate forfettariamente per determinare la superficie commerciale dell'intero fabbricato.

Piano terra interamente adibito a parti comuni, qui **non si computa.**

Piani dal 1° al 12° LIMITATAMENTE alle superfici dei **52 appartamenti** (si è preso **a riferimento la superficie espressa dal 6° piano**, in quanto a prescindere dal numero di appartamenti -4 o 5 per piano- **le superfici lorde abitative e quelle a logge si equivalgono** nei diversi piani dell'edificio a torre), le superfici lorde ad uso abitativo sommano mq 367,62 ca. per piano x 12 piani uso abitativo e complessivamente sviluppano una superficie di **mq 4.411,44** ca. **OLTRE** alle superfici delle logge di mq 72,79 ca. per piano x 12 piani e complessivamente sviluppano una superficie di **mq 873,48** ca. con **esclusione dal computo** di **tutte le parti comuni** che saranno in seguito (*Punto 20.3*) quantificate forfettariamente per determinare la superficie commerciale dell'intero fabbricato.

Il Piano 13° interamente adibito all'uso comune qui non si computa.

Il Piano 14° (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. 3-03-A) trattandosi nel caso di specie **di vendita a corpo e non a misura relativa, fra l'altro, al fabbricato esistente.**

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate (fabbricato esistente e potenzialità edificatoria del progetto approvato con la convenzione) o **da misure effettuabili dai progetti in scala allegati** (v. **citati doc. 1-03-B ed 1-03-C**), **dai quali sono state desunte dall'esperto le misure di cui sopra.**

Sarà ulteriormente cura dell'acquirente, accedere al fabbricato, e se ritenuto dallo stesso opportuno o necessario, procedere ad eseguire un dettagliato rilievo dei soli esterni dell'esistente fabbricato, considerata la non impossibile ma difficoltosa accessibilità agli interni.

L'area su cui è eretto il fabbricato risulta ben individuabile ed è interamente recintata (il lato nord con recinzione precaria, dalla quale si desume bene il confine reale del terreno lato via Panzini, in quanto la porzione di terreno posta oltre la recinzione attuale sulla quale insiste l'attuale marciapiede,

risulta catastalmente di proprietà alla società fallita, ma da cedere gratuitamente al Comune di Cesenatico previa redazione di Tipo di frazionamento).

Non vi sono opere di finitura da descrivere, visto lo stato in cui versa l'esistente fabbricato non utilizzato da molto tempo (v. rilievo fotografico successivo doc. 3-04)

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 il nuovo fabbricato costruibile (da convenzione), 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.

L'intero piano 13° è adibito all'uso comune per l'installazione di impianti tecnologici e macchinari vari salvo se anche per altro.

Sulla copertura piana del 14° 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 dell'esistente fabbricato. **Gli stessi sono palesemente NON conformi.**

MILLESIMI

Il **fabbricato** esistente non fa parte di complesso condominiale, pertanto non esistono Tabelle millesimali di riferimento.

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile, al **rilievo fotografico**, successivo citato doc. 3-04

02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** esistente oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione delle **planimetrie catastali dello stesso** (v. citato **doc. 3-02-A**) mentre **le superfici del fabbricato costruibile** da convenzione e la **sua conformazione plani-volumetrica**, 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 13°**, 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. 3-03**) **OLTRE** 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 dell'esistente fabbricato e dell'intorno, che si allega (**v. doc. 3-04**)

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.

FABBRICATO ex COLONIA C.I.F.



FOTO 1 – PROSPETTO SU VIALE CARDUCCI



FOTO 2 – PROSPETTO VIALE CARDUCCI



**FOTO 3 – PROSPETTO EST VIALE CARDUCCI E LATO NORD VIA PANZINI.
IL MARCIAPIEDE E' LA PORZIONE DI TERRENO DA CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE**



FOTO 4 – CORTE LATO VIALE CARDUCCI E PROSPETTO



**FOTO 5 – PROSPETTO NORD SU VIA PANZINI E OVEST
IL MARCIAPIEDE E' LA PORZIONE DI TERRENO DA CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE**



**FOTO 6 – PROSPETTO NORD E OVEST
IL MARCIAPIEDE E' LA PORZIONE DI TERRENO DA CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE**



FOTO 7 – PROSPETTO OVEST – VIALE DEI MILLE



FOTO 8 – PROSPETTO OVEST SU VIALE DEI MILLE



FOTO 9 – CORPO STACCATO SU VIALE DEI MILLE



FOTO 10 – STRADELLO ANTISTANTE IL FABBRICATO DI ACCESSO AL MARE

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 COMPRAVENDITA a rogito notaio **PAOLO GIUNCHI**
del 05.05.2006 Rep. 153.036/51.293 registrato a Cesena il 15.05.2006 al
n. 2491 Mod. 1T e trascritto a Forlì il **16.05.2006 art. 5934**

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

Comune di Cesenatico - Catasto Fabbricati

Foglio 31 Particelle graffate 15 subalterno 1 - 1002

ed al Catasto Terreni

Foglio 31 particella 15 di complessivi mq 3.153

Foglio 31 particella 216 di complessivi mq 219

**e così per la complessiva superficie di mq 3.372 che si ripete
comprendono il marciapiede su via Panzini di mq 85 ca. da cedere
gratuitamente al Comune, previo frazionamento.**

2) ATTO DI RETTIFICA NOTARILE (art. 59 bis della Legge Notarile)
a rogito notaio **PAOLO GIUNCHI del 10.10.2011 Rep. 169.298\62.016**
registrato a Cesena il 12.10.2011 a n. 8443 Mod. 1T e **trascritto a Forlì**
il 13.10.2011 art. 10.621

Nell'atto di cui sopra, si indica **in rettifica** l'immobile con i seguenti dati catastali:

Comune di Cesenatico - Catasto Fabbricati

Foglio 31 Particelle graffate 15 - 1002

ed al **Catasto Terreni**

Foglio 31 particella 15 di complessivi **mq 3.153**

Foglio 31 particella 216 di complessivi **mq 219**

Per mero errore, nella stesura dell'atto di compravendita di cui al precedente numero 1), al **Catasto Fabbricati**, la **particella 15** era stata indicata quale "**particella 15 subalterno 1**" **anziché** quale **particella 15** priva di subalterno come risultava e risulta tutt'ora censita al catasto dei fabbricati.

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 1963 avente datazione ben oltre il ventennio.

I titoli di cui sopra e precisamente quello di cui al punto 1) di provenienza del bene in capo alla società fallita (atto del 05.05.2006) si allega v. doc. 3-05-A; quello successivo di Rettifica Notarile del 10.10.2011 si allega v. doc. 3-05-B; quello di acquisto originario del terreno (nell'atto indicato quale "arenile") su cui era stata costruito il fabbricato (parte venditrice il Comune di Cesenatico) del 07.09.1963 si allega v. doc. 3-05-C.

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

Iscrizioni - Trascrizioni

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 ultravennale** 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.

L'Esperto Stimatore ha provveduto, **ULTERIORMENTE**, a fare la **verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì**, in via telematica, in **aggiornamento alla Relazione Ventennale** di cui sopra **datata al 27 aprile 2020, fino alla data del 13.08.2021, provvedendo** alla richiesta della **documentazione relativa alle Trascrizioni pregiudizievoli, 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. citato 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.31 n. 15 p.T-1 cat.B/1 Mc.5.592 Sup.Catastale Mq.1.313

Rendita € 6.064,86

n.1002 (graffati)

N.C.T. Cesenatico

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

F.31 n.216 ente urbano di mq. 219 (*ai fabbricati è negativa*)

Ditta:

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

p.iva **03289770400 x intero**

STORICO:



Trascrizioni a favore:

Art.8950/28-09-1963 Compravendita, Dr. Bolognesi di Forlì

del 07-07-1963 reg.ta a Forlì il 25-09-1963 al n.609

La società "██████████" acquista un arenile sul quale è stata costruita una colonia marina in Cesenatico, Via Carducci, distinto al

F.31 n.15 di mq.3.372

F.31 n.15-1002 colonia marina

NCT

Con nota di variazione del 07-08-1967 n.264

La p.lla n.15 di mq.3.372 si fraziona originando le **n.15 di**

mq.3.153 e n.216 di mq.219

Con variazione d'ufficio n.22/77

La p.lla n.15 di mq.3.153 si ricarica variata come **n. 15 ente urbano di mq.3.153**

La p.lla n.216 di mq. 219 si ricarica variata come **n.216 ente urbano di mq.219**

NCEU

Con nota di variazione del 07-05-1973 n.2356

I mappali **n.15-1002 (graffati)** si ricaricano variati di consistenza

Trascrizioni contro:

**Art.5928/13-07-1998 Assegnazione a socio per scioglimento di
societa'** (vedi sviluppo CIF Centro Italiano Femminile Comitato
Provinciale di Forli)

Iscrizioni contro:

Negative

► [REDACTED]

[REDACTED] 80006540407

Trascrizioni a favore:

**Art.5928/13-07-1998 Assegnazione a socio per scioglimento di
societa'**, Dr. Favoni Miccoli di Forli' del 22-06-1998 rep.168253

Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Beni: Fra l'altro, fabbricato in Cesenatico, Viale Carducci,
distinto al

F.31 n.15-1002 (graffati) cat.B/1 Mc.5.404

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

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

Art.6220/12-06-2001 Compravendita (vedi sviluppo

Negative

Art.6220/12-06-2001 Compravendita, dr. Scozzoli Cristina di
Forlì del 08-06-2001 rep.754

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

Con var. del 21-06-1991 n.4240V.1/1991 in atti dal 20-01-2003:
ampl. Soprael.ne

Trascrizioni contro:

Compravendita (vedi sviluppo Finanziaria Carducci di Partecipazione srl)

Iscrizioni contro:

Cancellate e non riguardanti

► [REDACTED], Cesena,
03289770400

Trascrizioni a favore:

Art.10621/13-10-2011 Compravendita, Dr. Giunchi Paolo di
Cesena del 10-10-2011 rep.169298/62016

in rettifica di art.5934/16-05-2006 (Dr. Paolo Giunchi di
Cesena del 05-05-2006 rep.153036/51293)

La societa' "[REDACTED]" vende alla "[REDACTED]
[REDACTED]", che acquista fabbricato in Cesenatico, Viale
Carducci, distinto al

F.31 n.15-1002 (graffati) cat.B/1 mc.5.592

*In rettifica alla precedente per errata indicazione dei mappali
relativi al fabbricato*

Con variazione del 14-10-2015 – Superfici art. 14 DL 201\2011

I mappali **n.15-1002 (graffati)** si ricaricano variati per ins.
superficie catastale

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.Sciaccia, 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

Forli', 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. citato 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

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

RIQUALIFICAZIONE VIALE DEI MILLE MEDIANTE COSTRUZIONE FOGNATURA ACQUE BIANCHE E POSA NUOVA TUBAZIONE E RETE ACQUEDOTTISTICA; INDIZIONE GARA APPALTO LAVORI ENTRO 45 GG DATA STIPULA PRESENTE CONVENZIONE; COMPLETAMENTO LAVORI E OPERE ENTRO MESI 6 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 COINVOLTO, IL COMUNE SI IMPEGNA ED OBBLIGA A RISPETTARE IL CRONOPROGRAMMA ALLEGATO B, RELATIVAMENTE ALLE AZIONI ED ATTIVITÀ 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	CS74 - CESENATICO (FC)				
Catasto	TERRENI					
Foglio	22 Particella	99	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-		
Indirizzo	VIALE CARDUCCI				N. civico	748
Immobile n. 2	Comune	CS74 - CESENATICO (FC)				
Catasto	TERRENI					
Foglio	22 Particella	67	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-		
Indirizzo	VIALE CARDUCCI				N. civico	748
Immobile n. 3	Comune	CS74 - CESENATICO (FC)				
Catasto	TERRENI					
Foglio	31 Particella	60	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-		
Indirizzo	VIALE CARDUCCI				N. civico	754
Immobile n. 4	Comune	CS74 - CESENATICO (FC)				
Catasto	TERRENI					
Foglio	31 Particella	15	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-		
Indirizzo	VIALE CARDUCCI				N. civico	264
Immobile n. 5	Comune	CS74 - CESENATICO (FC)				
Catasto	TERRENI					
Foglio	31 Particella	216	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-		
Indirizzo	VIALE CARDUCCI				N. civico	264
Immobile n. 6	Comune	CS74 - CESENATICO (FC)				
Catasto	TERRENI					
Foglio	9 Particella	68	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-		
Indirizzo	VIA ANITA GARIBAI DI				N. civico	-
Immobile n. 7	Comune	CS74 - CESENATICO (FC)				
Catasto	TERRENI					
Foglio	15 Particella	90	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-		
Indirizzo	VIALE CARDUCCI				N. civico	-
Immobile n. 8	Comune	CS74 - CESENATICO (FC)				
Catasto	TERRENI					
Foglio	15 Particella	92	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-		
Indirizzo	VIALE CARDUCCI				N. 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.93530 DEL 20/9/2010 NEL RISPETTO DEI TEMPI INDICATI NEL CRONOPROGRAMMA 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 PARCOPIGGIO A BASO IN VIALE DEI MILLE, PARCOPIGGIO INGRESSO AL PARCO DI L'EVANTE, SISTEMAZIONE DEL VIALE DEI MILLE (3) A ENTRARE AL COMUNE DI CSENATICO, INDIZIONE 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 attuali** (v. precedente *Punto 02.2*).

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. 3-06, 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.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegate, vedi citato doc. 3-02-A e successivi.

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 nella disponibilità del fallimento.

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 P3 alluvioni 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.

PP n. 12 (P.U.L.I. – P.I.O. Ex Nubi - Colonna ex San Paolo, ex Giuseppa, ex Col' – dove via dei Mille (proseguente via Anna Garibaldi)) ***

Titolari di intervento vincolati in zona urbanistica omogenea di tipo B ai sensi del D. M. 1444/1968 attuabile attraverso Piano Particolareggiato nel rispetto dei limiti dalle stesse definite (denominazione complessiva, altezza, distanza, etc.) da cui:

Superficie totale di comparto	(S0)	mq. 30.367	Piano S.I.T.
- Superficie fondiaria	(S0)	mq. 13.109	mq. 30.367
Destinazione:	D4g	(S0)	mq. 3.650
	D4a	(S0)	mq. 11.800
	II	(S0)	mq. 9.304
	SUL	mq. 25.212	
Superficie Parcheggio Pubblico	(G3)	mq. 8.005	
- Superficie a verde pubblico**	(G1)	mq. 18.169	di cui
Piazza pubblica		mq. 2.583	
Spazi pedonali		mq. 2.946	
Verde pubblico		mq. 10.940	

Area Ex Nubi – Area via dei Mille (proseguente via Anna Garibaldi)

Superficie di comparto	(S0)	mq. 13.168	
Superficie fondiaria	(S0)	mq. 14.109	(13.043 + 1.066)
Destinazione**:	D4g	(S0)	mq. 3.650
	D4a	(S0)	mq. 11.800
	SUL	mq. 15.555	
Superficie Parcheggio Pubblico	(G3)	mq. 6.221	
- Superficie a verde pubblico**	(G1)	mq. 1.804	
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. R.R. N.344/2002 – 659/2005 – 155/2006) di superficie di vendita anticonsegnata a mq. 1.100, 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 della domanda di parcheggi perennuali si fa riferimento a quanto previsto al punto 5.2.5 della delibera di cui sopra: “attività mercantile non alimentare”.

La capacità edificatoria dovrà essere contenuta in un unico fabbricato. Le attività commerciali potranno essere inserite unicamente al piano terra. Il fabbricato si svilupperà in 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.

*** È ammessa nel limite massimo del 25% della (Sn) superficie netta alberghiera (pertanto pari a mq. 335) ed in accordo con l'intento di vigilanza composto da Amministrazione Provinciale e Amministrazione Comunale:

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

tale facoltà, ammessa nel rispetto delle decisioni minime di standard complessive, non costituisce vincolo all'accordo di programma.

Colonia di Levante, Ex Cif – Ex Giovinas – Ex San Vagilio				Perim. S.I.T.
- Superficie Fondaria (calcolata)	(SF)	mq.	8.145	mq. 8.145
Destinazione: E	(Sc)	mq.	9.274	
SUL		mq.	9.657	
- Superficie Parcheggio Pubblico	(GP)	mq.	1.950	
- Superficie a verde pubblico*	(GV)	mq.	7.136	

* In luogo della superficie a verde pubblico, ai sensi dell'art. 46 comma 9 della L. R. 47/75, potrà essere prevista la manutenzione delle relative superfici.

Gli interventi nel complesso, dovranno rispettare i limiti di cui all'Art. 14/41 del D.L. 19/01/1998 previsti per le zone 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. 1030/156 del 04/03/2015 Regione Emilia Romagna)

Per tali interventi si definisce:

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

SUL è la somma delle superfici lorde da tutti i piani fuori terra aumentata al netto dei muri perimetrali di spessore uguale o superiore a 40 cm.

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

2. SC – Superficie Complessiva come da art. 1 della R.D., aumentata al netto degli interni, logge a volume ambientale, verande, garden, corpi tecnici, coperti, spazi di qualità a fruizione comune. Per le costruzioni le quantità definite da progetto sono da intendersi come valori massimi ammissibili.

In luogo di quanto stabilito dagli art. 91/91 comma 3.1 del D. L. R. si prescrive che il verde deve essere permeabile per tutta la sua profondità nella misura minima del 30% della superficie fondaria complessiva, mentre la permeabilità dell'area pertinenziale nella misura minima del 40% della superficie scoperta complessiva.

Prescrizioni:

1. nella realizzazione dei vari interventi, il perseguimento delle varie finalità intervenienti di *Acoustic* sarà effettuato contemporaneamente alla realizzazione di una barriera acustica al confine (con diaframma infisso nelle angelle sottostanti la falda fredda). Per preservare la possibilità di mantenere il basso valore della falda, si chiede di mantenere in opera i piezometri installati per le indagini geologiche, se non in contrasto alla operazione di cantiere.
2. dovranno essere attentamente valutati tutti gli aspetti della progettazione relativi alla risposta sismica di sito messi in luce dalla 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. 46/41 comma della legge regionale n. 1030/156, 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 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° 123 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. 123 del 19/08/2021

Su conforme domanda presentata dal Sig. Magnani Massimo, con prot. 37010/2021,

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. 360, che il terreno sito in questo Comune, distinto in catasto al foglio n. 31 con le particelle n. 15 e 216, 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/12);

PRG vigente ai sensi della Legge Regionale 20/2000:

- Territorio urbanizzato (Art. A-5);
- Ambiti urbani consolidati (Art. A-10);

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:

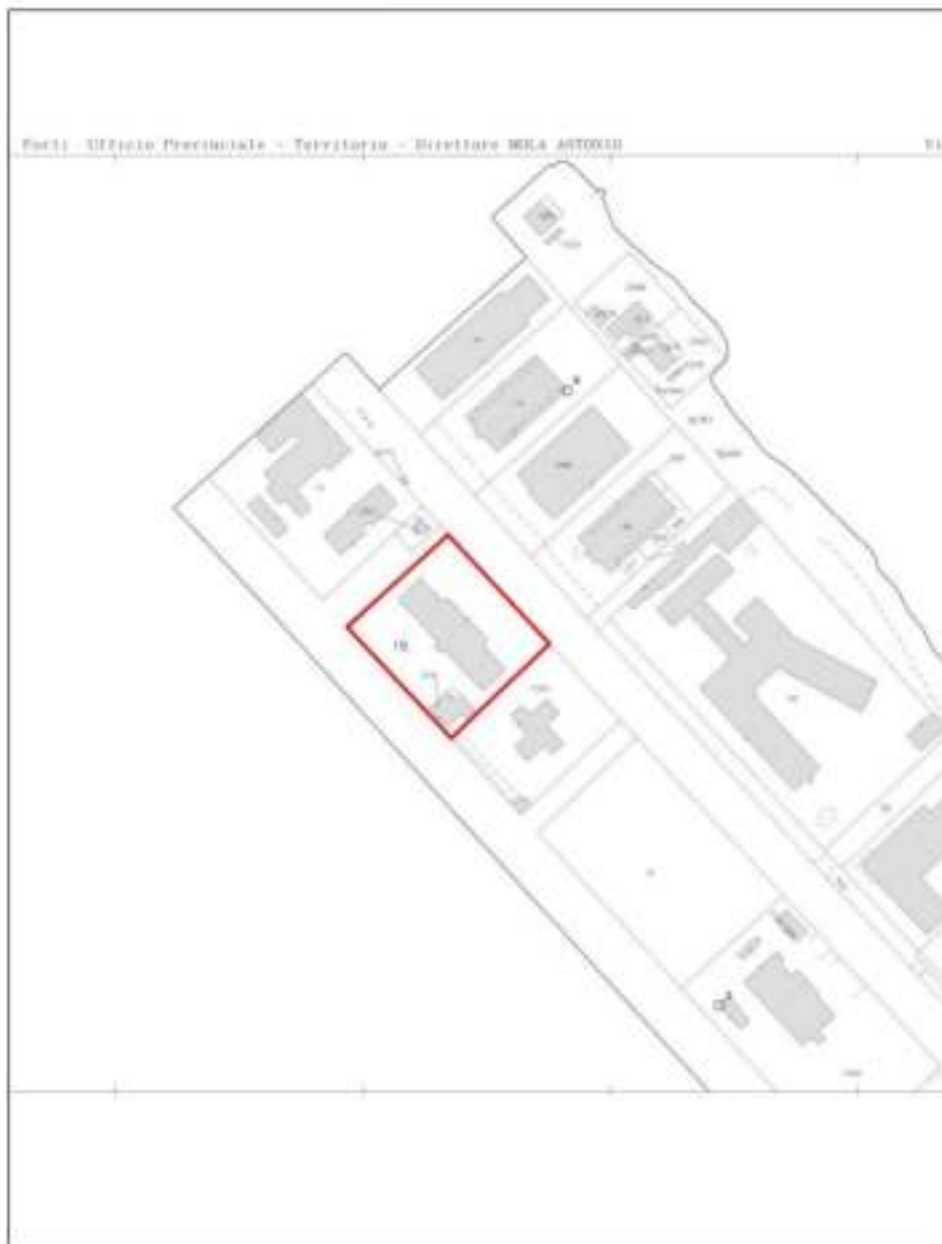
- Territorio urbanizzato;
- R.2 Città delle Colonie di Levante (Art. 6.7.1);

Note:

- Ai sensi della Legge 133/2011 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 successi, il PSC non attribuisce in nessun caso potestà edificatoria alle aree, né conferisce alle stesse una potenzialità edificatoria subordinata all'approvazione del POC ed ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all'apposizione dei vincoli e condizioni non aventi natura espropriativa, di cui all'art. 6, commi 1 e 2, della medesima legge regionale;
- Zone urbanizzate in ambito costiero a ambiti di qualificazione dell'immagine turistica (Art.14 PTCP);
- Colonie marine (Art.16 PTCP);

Estratto di mappa catastale - scala 1:2.000

**IN SCALA SOLO NEL DOCUMENTO
ORIGINALE, QUI ALLEGATO FUORI SCALA**



Nel CDU non risultano riportati (?) i rischi di natura idrogeologica che insistono sul terreno sul quale è eretto il fabbricato, riportati dall'esperto al precedente *Punto 08.2* e la salvaguardia in favore di quanto previsto nell'esistente convenzione rep. 6669\2011 (v. doc. 01-D)

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. 3-07).

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).

Il fabbricato qui oggetto di stima, 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 esistente ha destinazione di Colonia Marina.

Il fabbricato che si potrà costruire ex novo, come previsto nella convenzione (citato doc. 01-D) e come da progetto approvato con la stessa e riportato anche nelle Tavole 0.004 e 0.006 (v. citati allegati doc. 1-03-B e 1-03-C) allegate in ultimo al 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 si potrà erigere 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 è eretto** l'esistente fabbricato (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° 123 in data 19.08.2021, al quale **si rimanda l'acquirente** (v. citato doc. 3.07)

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 **la consistenza dell'esistente fabbricato è stata verificata ed accettata dal Comune, sulla base dei progetti a suo tempo presentati, ai fini del rilascio della possibilità edificatoria** come da convenzione (v. citato doc. 01-D).

Il fabbricato esistente, 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° 22 del 1952 relativa a *costruzione colonia in viale Carducci di piani 2 e vani 17 più servizi*

-La Licenza Edilizia n° 22\1952 ha ottenuto la **Dichiarazione di Abitabilità n° 45 rilasciata in data 12.08.1954**

SUCCESSIVAMENTE il fabbricato è stato modificato nella sua consistenza, mediante il rilascio di:

-Concessione Edilizia n° 227\1978 del 14.11.1978 relativa a *sopraelevazione parziale del piano terra per ricavare una nuova camera e servizi igienici al fabbricato ad uso colonia sito in viale Carducci n° 264 [...] distinto al catasto foglio 31 mappali 5 [n.d.r. era ed è il 15] e 1002*

-La Concessione Edilizia n° 227\1978 ha ottenuto il **Decreto di Abitabilità Bolletta n° 110\1979 rilasciato in data 22.09.1979**

Ai fini del **rilascio del titolo edilizio relativo alla nuova edificazione** è stata sottoscritta la

-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.**

Si segnala ULTERIORMENTE il

-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 nel quale sono allegate anche le Tavole 0.006 e 0.004 (citati doc. 1-03-B e 1.03-C) rappresentative rispettivamente dei piani interrati e dei piani fuori terra degli*

interventi da effettuarsi negli immobili indicati dai numeri 1 (San Vigilio), 2 (Gioiosa) e 3 (CIF) nel citato doc. 01-C.

La realizzazione del nuovo fabbricato previsto in edificazione nell'area di terreno ex colonia C.I.F., è subordinata agli adempimenti indicati nella più volte citata **convenzione** doc. 01-D.

Come si desume dai documenti edilizi, i lavori dell'esistente fabbricato sono databili dal 1952 al 1954.

Lo stato attuale di conservazione del fabbricato e delle finiture ed impianti esistenti è tale da ipotizzarne ragionevolmente la sua demolizione con costruzione di nuovo fabbricato.

Non è stato ritrovato il progetto edilizio relativo alle recinzioni del lotto su cui insiste il fabbricato, da riferirsi con ragionevolezza, se esistente, a data anteriore al 1967

I titoli edilizi sopra citati, corredati dall'Abitabilità originaria del fabbricato come reperiti presso il Comune di Cesenatico, si allegano (**v. doc. 3-08**)

13.1.1) COMMENTI

Il confronto per l'attestazione o meno della regolarità edilizia relativa ai fabbricati, sarà fatto sulla base del **progetto** allegato alla **Concessione Edilizia m° 227\1978 del 14.11.1978** (vedasi planimetria catastale citato doc. 3-02-A derivata dal progetto della Concessione Edilizia 227\1978 quale ultimo titolo presentato in Comune ed approvato), il tutto rapportato, per quanto è stato possibile, vista la fatiscenza del fabbricato, con lo stato attuale dei luoghi (verifica solo esterna, in quanto l'immobile si presenta chiuso e difficilmente accessibile anche in via prudenziale, stante l'ipotetico stato di pericolosità di alcune sue porzioni o strutture).

Si ribadisce qui, che **lo stato dei luoghi è stato accettato dal Comune di Cesenatico mediante l'approvazione della convenzione** (doc. 01-D) **ed attestato, per la regolarità edilizia, anche dal tecnico progettista incaricato dalla società fallita, che ha prodotto tutti i progetti allegati alla convenzione, che con la sottoscrizione della stessa e sua trascrizione nei registri immobiliari, sono stati approvati dal Comune.**

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate (fabbricato esistente v. citato doc. 3-02-A e potenzialità edificatoria del progetto approvato con la convenzione) o **da misure effettuabili dai progetti in scala allegati** (v. **citati doc. 1-03-B ed 1-03-C**), **dai quali sono state desunte dall'esperto le misure sopra indicate al Punto 02.4**

Sarà ulteriormente cura dell'acquirente, accedere al fabbricato, e se ritenuto dallo stesso opportuno o necessario, procedere ad eseguire un dettagliato rilievo dei soli esterni dell'esistente fabbricato, considerata l'inaccessibilità agli interni.

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 esistente, fatto sulla base del **progetto** allegato alla **Concessione Edilizia n° 227\1978 del 14.11.1978** (vedasi planimetria catastale citato doc. 3-02-A derivata dal progetto della Concessione Edilizia 227\1978 quale ultimo titolo presentato in Comune ed approvato), il tutto **rapportato, per quanto è stato possibile, con lo stato attuale dei luoghi come da sopralluogo esterno effettuato dall'esperto e rilievo fotografico** (v. citato doc. 3-04), l'esistente **fabbricato appare conforme a quello del progetto di cui al Concessione Edilizia 227\1978 del 14.11.1978 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 e salvo se anche per altro; tutte le discrasie e difformità derivanti da quanto sopra rispetto al progetto di cui al citato Condono Edilizio, si devono intendere qui quali 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 alla Concessione Edilizia 227\1978 del 14.11.1978, 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 esistente fabbricato, fra lo stato dei luoghi e quello rappresentato nel **progetto allegato alla Concessione Edilizia n° 227\1978 del 14.11.1978**, 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 di cui sopra, **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 *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 l'elencazione delle obbligazioni, impegni, obblighi, gravami ed oneri illustrati nella presente perizia **è da intendersi non esaustiva**, riferita ad obbligazioni, impegni, obblighi, gravami ed oneri principali **più chiaramente ed esplicitamente definiti in Convenzione**. L'acquirente peraltro non acquista unicamente gli immobili del fallimento, bensì subentra al Fallimento nella qualità di attuatore in tutte le obbligazioni, impegni, obblighi, gravami ed oneri del Piano Attuativo dell'Accordo di Programma che li riguarda, come promanati e regolati dai relativi Accordi e Convenzioni già più volte citati.

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 SUDDETTA ATTESTAZIONE...

L'involucro del fabbricato risulta completamente presente pertanto lo

stesso, seppur in grado di notevole vetustà, ha i requisiti di “edificio”

come descritti all'art. 2 comma 1 lettera a) del d. lgs. 192\2005 e s.m.i. ed in riferimento all'Allegato “A” art. 1 comma 4, lettera E.1 (3) e comma 8 della Delibera di Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 1275 del 7 settembre 2015.

Nel caso di specie, **per l'esistente immobile vige l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica** nel caso si debba procedere alla **vendita del medesimo**, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del d. lgs. 192\2005 ed in riferimento all'Allegato “A” art. 3 comma 2 lettera b) della Delibera di Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 1275 del 7 settembre 2015.

L'immobile **non risultava dotato** dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

L'esperto ha provveduto ad incaricare un Tecnico Abilitato per la redazione del citato Attestato; alla data attuale **lo stesso è in corso di redazione**.

Sarà cura dell'esperto provvedere in seguito a redigere perizia integrativa al riguardo, con allegazione del detto Attestato.

L'Attestato di Prestazione Energetica sarà consegnato successivamente dall'Esperto, in duplice originale, direttamente al Curatore fallimentare.

17) OVE L'IMMOBILE SIA ESENTE DALL'OBBLIGO 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, accatastato in Categoria B\1 (foglio 31, particella 15 graffata con la particella 1002) come sopra relazionato risulta obbligatorio procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

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 risulta correttamente censito al fine di consentirne la messa in vendita e poterne attestare la conformità catastale.

La planimetria catastale dell'intero fabbricato, come attualmente risulta depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio, **risulta aggiornata rispetto allo stato dei luoghi per come ispezionabili solo dall'esterno, in via prudenziale, visto anche lo stato di ipotetica pericolosità di alcune porzioni o parti del medesimo.**

ULTERIORMENTE va precisato, che la planimetria catastale depositata presso l'A.d.E. di Forlì, è stata redatta nel 1991; la stessa ai fini distributivi interni e per consistenza complessiva ricalca lo stato di progetto di cui alla Concessione Edilizia n° 227\1978, ultimo titolo edilizio che si è potuto rintracciare presso il Comune per l'esistente immobile (titolo fra l'altro corredato dalla relativa Abitabilità).

Da quella data, **si può qui affermare**, ragionevolmente, **che il fabbricato non è stato oggetto di alcun intervento successivo che ne potesse modificare la consistenza e quindi la rendita catastale** rispetto a quella risultante in atti presso l'A.d.E. ed **inoltre**, si deve considerare la metodologia di **calcolo della rendita catastale (a volume)**, che **nel caso di specie non è certo modificato** rispetto a quello in atti rilevato dalla consistenza del fabbricato al 1991; ciò per chiarire, che eventuali modifiche di pareti interne o errate rappresentazioni delle stesse nella planimetria del 1991 non incidono nella determinazione del volume e quindi ai fini del calcolo della rendita catastale .

CONFORMITA' CATASTALE

Per tutto quanto sopra relazionato, considerato e chiarito, vista la tipologia dell'immobile (colonia Categoria B\1), in riferimento alla **planimetria catastale dell'immobile**, l'esperto ritiene di **poterne attestare la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52**

La planimetria catastale come estratta dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Territorio, **ricomprende compiutamente l'intero immobile qui oggetto di stima fatta eccezione** per la porzione di corte (marciapiede via Panzini di mq 85 ca.) che dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Cesenatico.

Tale lieve minore superficie della corte dell'esistente fabbricato non ne modifica la rendita catastale.

Visto quanto sopra, non si prevedono 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

Le planimetrie catastali dell'immobile sono state allegate (v. citato doc. 3-02-A).

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

Nulla è stato rilevato in tal senso (variazioni colturali) trattandosi di fabbricato; la variazione catastale dovuta alla cessione gratuita da farsi al Comune del marciapiede di via Panzini, non è stata eseguita dall'esperto.

La stessa è da intendersi successivamente all'acquisto, a cura e spese ed interamente a carico dell'acquirente.

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 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**

Si deve precisare che ai fini estimativi, il maggior valore dell'immobile è dato non già dalla sua valutazione in quanto tale e nello stato in cui si trova, bensì **dalla sua demolizione e successiva costruzione di un nuovo fabbricato come previsto dalla convenzione** (citato doc. 01-D).

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 da costruire, come previsto dal progetto approvato** dalla convenzione.

Dal valore dato **dall'immobile da costruire ex novo ed ultimato**, si dovranno dedurre tutti i costi necessari (dallo **stato attuale dell'immobile da demolire integralmente** a quello **da costruire ex novo e da ultimare**) e fra questi (costi) si dovrà comprendere anche l'utile lordo (ante imposte) dato dall'aspettativa dell'ipotetico soggetto imprenditore.

Occorre tenere conto delle finiture da adottare per il fabbricato da costruire, 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 ma per l'ubicazione dell'immobile molto prossimo alla località di 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 2,8 Km** ca. dal centro storico di Cesenatico, preso a riferimento il porto canale *leonardesco*.

Il fabbricato da costruire è *isolato*, composto da un unico corpo, avente tipologia *a torre* (complessivi 15 piani di cui uno interrato e 14 fuori terra e fra questi il piano terra ed il piano 13° adibiti interamente a parti comuni) con corte esclusiva avente accesso diretto pedonale da due 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 avrà vetustà, in quanto da costruire ex novo), della struttura portante ipotizzata in progetto (pilastri e travi in cemento armato, con solai in laterocemento o del tipo a piastra), **il tutto da costruire in presenza di normativa sismica.**

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto (dedotte ed ipotizzate dall'esperto sulla base del progetto approvato) 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 (appartamenti in condominio *a torre* 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 da costruire**, 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 da costruire a nuovo (visto il criterio di stima da adottarsi per il fabbricato in questione), e mediato per i vari piani, è di **€ 3.450,00 al mq** (media fra i valori unitari di €/mq 3.350,00 ed €/mq 3.550,00 tenuto in conto della tipologia *a torre* e della vista di cui godranno i piani dal 5°\6° all'ultimo).

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 precisato trattarsi di costruzione di nuovo 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 da costruire.

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 3.400,00 e massimo € 3.600,00

Valore medio €/mq 3.500,00

Trattasi di valori mediati fra i vari piani della costruzione (i primi piani a valore più basso, gli ultimi piani a valore più alto, tenuto ulteriormente in conto della tipologia di edificio *a torre*).

AGENZIA IMMOBILIARE 2)

Valore minimo €/mq 3.300,00 e massimo € 3.500,00

Valore medio €/mq 3.400,00

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:

$$\text{€\mq (3.500,00 + 3.400,00) : 2 = } \underline{\text{€\mq 3.450,00}}$$

Il valore di cui sopra, tiene anche in conto delle modalità adottate dall'esperto per la determinazione della superficie commercialmente vendibile dell'immobile che per il caso di specie è risultata di mq 5.682,00

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 e 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 appena inferiore del 2,17% con la media fra il valore noto all'esperto e quello assunto da informazioni presso operatori del settore che nel caso di specie è coincidente.

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 3.450,00 + valore noto all'esperto €\mq 3.450,00) : 2 = **€\mq 3.450,00**

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

DEFINIZIONI e SISTEMI di MISURAZIONE ADOTTATI APPLICATI al FABBRICATO COSTRUIBILE (uso residenziale).

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 **referimento 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 composto da unico corpo di fabbrica che si eleva a torre, dotato di vano scala ed ascensori, costituito da 52 appartamenti complessivi (4 o 5 appartamenti per piano, salvo l'undicesimo piano composto da quattro appartamenti su due livelli in quanto abbinati all'intero piano soprastante), ai piani dal primo al dodicesimo, autorimesse con posti auto all'interrato e parti comuni al piano terra e tredicesimo, **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. 3-03A)

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. 3-03-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
AUTORIMESSEe POSTI AUTO PIANO INTERRATO H = ML 2,50 ca	SUPERFICIE DIGITALE MQ 186,48 x 2 + 186,23 x 2 + 242,00 + 160,33 = MQ 1 147,75		MQ 1.147,75	0,40 media fra autorimesse 0,50 e pochi posti auto coperti 0,30	459,10
APPARTAMENTI dal PIANO PRIMO al PIANO DODICESIMO H = ML 2,70	SUPERFICIE DIGITALE MQ 367,62 x 12 piani = MQ 4.411,44		MQ 4.411,44	1,00	4.411,44
LOGGE ESCLUSIVE DEI SINGOLI APPARTAMENTI TUTTE DOTATE DI <i>BRISE SOLEIL</i>	SUPERFICIE DIGITALE MQ 72,79 x 12 piani = MQ 873,48		MQ 873,48	0,475 media fra loggia 0,35 e “veranda” 0,60 vista la presenza del <i>brise</i> <i>soleil</i>	414,90
TOTALE PARZIALE					5.285,44
PARTI COMUNI	FORFETTIZZATE AL 7,5% DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 5.285,44		MQ 5.285,44	0,075	396,41
ARROTONDAM.					+ 0,15
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					5.682,00

20.4) VALORE PROVVISORIO DI STIMA DELL'IMMOBILE

Di seguito si procederà a determinare il *più probabile valore di mercato* dell'immobile da costruire ex novo ed ultimare (totale ricavi) dal quale necessita togliere tutti i costi di seguito elencati ed alla fine riassunti un 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 DA COSTRUIRE EX NOVO 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 comm.le mq 5.682,00 x €/mq 3.450,00 = **€ 19.602.900** ca.

DEDUZIONE COSTI DI DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE

Il costo di costruzione a nuovo di un immobile simile, prendendo a riferimento la **superficie commercialmente vendibile** di cui sopra (mq 5.682,00), 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 5% (vista la datazione al 2017), e **vista la tipologia a torre** che riduce il costo unitario di costruzione, **si ottiene un valore di costo di costruzione a nuovo per metro quadrato** di € 1.599,00 circa arrotondato ad **€/mq 1.600,00** al quale necessita **aggiungere i costi di demolizione e smaltimento** in discarica autorizzata.

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

(superficie fabbricato mq 5.682,00 x €/mq 1.600,00 = **€ 9.091.200,00**)

Necessita aggiungere i costi di demolizione dell'intero esistente fabbricato.

Precisato che dalla planimetria del fabbricato, si è potuto dedurre che lo stesso ha struttura mista (muratura e cemento armato), si sono presi a riferimento dal prezzario locale i costi, aumentati del 7,5% per le motivazioni di cui sopra che portano ad **un costo per mc di costruzione da demolire di circa 17,50 euro**

Dalla visura catastale si rileva **il volume complessivo** dell'immobile **da demolire** che è **mc 5.592,00** ca.

Costo di demolizione mc 5.592,00 x €\mc 17,50 = **€ 97.860,00**

Il costo complessivo di demolizione e nuova costruzione diviene pertanto il seguente:

Demolizione € 97.860,00 + nuova costruzione € 9.091.200,00 =

€ 9.189.060,00 ca.

**DEDUZIONE COSTI TECNICI per REALIZZARE L'OPERA COMPLETA
FINO ALL'ABITABILITA'**

I costi tecnici per realizzare l'opera si prevedono complessivamente nella **percentuale del 6%** dell'importo di cui sopra in quanto il progetto architettonico risulta già eseguito .

Si ottiene pertanto il costo che segue:

costo opera € 9.189.060,00 x 0,06 = **€ 551.343,60** 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

€ 551.343,60 x 1,045 = € 576.154,06 che si arrotonda ad **€ 576.000,00** ca.

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 € 146.729,77 che si arrotondano ad **€ 146.730,00**

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 € 19.000.000,00 e quindi le dette spese comporteranno un costo di € 19.500.000,00 x 0,02 = **€ 390.000,00** ca.

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:**

€ 19.500.000,00 x 0,005 = **€ 97.500,00** ca.

DEDUZIONE COSTI PER ONERI FINANZIARI

Ipotizzando un costo complessivo dell'intervento di € 16.000.000,00 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:

$$(\text{€ } 6.400.000,00 \times 0,072 \text{ due anni}) + (\text{€ } 4.800.000,00 \times 0,0525 \text{ ca. un anno e mezzo}) + (\text{€ } 4.800.000,00 \times 0,0175 \text{ sei mesi}) =$$
$$\text{€ } 460.800,00 + 252.000,00 + \text{€ } 84.000,00 = \text{€ } \underline{\underline{796.800,00}} \text{ ca.}$$

DEDUZIONE COSTI PER IMPREVISTI

Sull'importo dei costi come sopra indicativamente quantificato in € 15.000.000,00 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

$$\text{€ } 16.000.000,00 \times 0,04 = \text{€ } \underline{\underline{640.000,00}}$$

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 € 16.000.000,00 Applicando l'**aliquota media del 22,5%** si ottiene:

$$\text{€ } 16.000.000,00 \times 0,225 = \text{€ } \underline{\underline{3.600.000,00}} \text{ ca.}$$

 **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 forfettaria sul valore di stima (nelle vendite giudiziarie di norma del 10%), normalmente viene applicata nel caso venga venduto un immobile nel quale possano insistere vizi o danni emendabili e non, il tutto a garanzia dell'acquirente. Nel caso di specie, l'immobile venduto, come chiaramente comprensibile dal presente elaborato, dovrà quasi certamente essere demolito, visto soprattutto lo stato di conservazione e quello strutturale in cui si trova, quindi la detta **riduzione, dovuta all'assenza di garanzia in favore dell'acquirente** sarebbe molto minimale. Pur tuttavia, trattandosi comunque della vendita di un fabbricato, operando in via prudenziale, si opererà una **riduzione forfettaria del 5%** 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 5% per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta ad **€ 3.958.000,00** diconsi euro tremilioninovecentocinquantottomila/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>	+ 19.602.900,00	
2	Deduzione costi per la realizzazione del nuovo fabbricato e demolizione dell'esistente	-9.189.060,00	
3	Deduzione costi Tecnici ed onere accessorio Cassa Previdenza	- 576.000,00	
4	Deduzione costi relativi ai cd. Oneri Comunali	-146.730,00	
5	Deduzioni costi di intermediazione immobiliare	-390.000,00	
6	Deduzioni per costi di pubblicità	-97.500,00	
7	Deduzione costi per Oneri Finanziari	-796.800,00	
8	Deduzione costi per IMPREVISTI	-640.000,00	
9	Deduzione UTILE SOGGETTO ATTUATORE	-3.600.000,00	
10	VALORE INTERMEDIO	+ 4.166.810,00	
11	Deduzione 5% forfetaria per assenza garanzia vizi e danni non emendabili eventualmente presenti nell'immobile, calcolata sul valore intermedio (€ 4.166.810,00 x 0,05 = € 208.340,50)	- 208.340,50	
12	VALORE PROVVISORIO DI STIMA DEL FABBRICATO	+ 3.958.469,50	
13	ARROTONDAMENTO in MENO	-469,50	
	VALORE PROVVISORIO DI STIMA INTERO IMMOBILE	<u>3.958.000,00</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 ad uso ex colonia denominata "CIF" in stato di **fatiscenza** (il fabbricato non viene utilizzato da oltre venti anni; allo stato è chiuso) che si sviluppa per complessivi 2 piani fuori terra **OLTRE** a **piccolo corpo staccato** di un piano fuori terra, il tutto eretto su **terreno** avente la superficie di **mq 3.372** catastali ed ubicato in **Cesenatico, località**

Valverde (zona colonie di Levante), Viale Carducci n° 264.

L'immobile è posto in **zona semi centrale** rispetto alla 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 fabbricato, sul lato monte) e **distà poco meno di 3 Km ca. dal centro storico di Cesenatico** (porto canale *leonardesco*).

Ai fini estimativi, si farà riferimento alla potenzialità edificatoria contenuta nella convenzione e descritta al **Punto 02.4**

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 su tre lati, mentre sul lato nord ove posto il **marciapiede da cedere gratuitamente al Comune** la recinzione è costituita da *rete elettrosaldata* utilizzata nei cantieri edili ed ulteriormente protetta da rete plastificata color arancio in uso corrente sempre nei cantieri edili.

FABBRICATO ESISTENTE – ex COLONIA “CIF”

Trattasi di **fabbricato fatiscente** non adibito all'uso di colonia estiva da ben oltre venti anni.

Non è stato possibile all'esperto accedere all'interno in quanto la porta di accesso è chiusa; il sopralluogo è stato eseguito esternamente.

Miglior descrizione dell'immobile può essere fornita dalla visione del rilievo fotografico doc. 03-04 al quale si rimanda.

Ai fini della sua consistenza, si farà qui riferimento a quella **catastale** che indica il **volume in mc 5.592** e la **superficie catastale in mq 1.313**

Visto lo stato in cui versa l'immobile, null'altro si ritiene da aggiungere.

Per la visione dello **stato attuale dell'immobile**, si rimanda integralmente alle **planimetrie catastali** (v. citato doc. 3-02-A) **sopra inserite fuori scala nel testo** del presente elaborato.

FABBRICATO COSTRUIBILE DA CONVENZIONE

Da **convenzione** (previa **demolizione** dell'esistente fabbricato) contestualmente all'avanzamento dei lavori del fabbricato ad uso albergo, di cui al successivo "immobile 4", **è possibile realizzare un nuovo fabbricato a destinazione residenziale**, composto da **52 appartamenti**, costituito da **15 piani** complessivi (un piano interrato e 14 piani fuori terra).

Ai fini estimativi, si farà riferimento alla potenzialità edificatoria contenuta nella convenzione, qui descritta.

L'immobile di nuova edificazione sarà eretto su **lotto di terreno** che ne costituirà il sedime e la corte (area coperta e scoperta esclusiva e comune) di **mq 3.287** catastali ca. (mq 3.372 dedotti mq 85 ca. di marciapiede da cedere al Comune).

L'immobile costruibile ha destinazione residenziale; il fabbricato, per come si desume dal progetto, è dotato di due accessi pedonali (da viale Carducci 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 2,50 ca. **adibito** essenzialmente a **autorimesse e posti auto** oltre ai vani 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 dal fabbricato in elevazione ed adibito esclusivamente ad **aree e spazi comuni** (ingresso, disimpegni\corridoi, vano scale, ascensori, zona soggiorno, ampie zone a portico) ed **all'esterno ampia corte comune**.

Piani dal 1° al 10° di altezza utile ml 2,70 ca. costituiti da unico corpo di fabbrica *a torre*, composti **ciascuno da 4 o 5 appartamenti** di diverse metrature, **ognuno dei quali è dotato di ampi balconi esclusivi**, **OLTRE** ad **aree e spazi comuni** quali vano scale, ascensori, disimpegni e salvo se altro.

Piano 11° e 12° di altezza utile ml 2,70 ca. costituiti da unico corpo di fabbrica *a torre*, composto da **4 appartamenti** (al piano 11°) di diverse metrature **collegati mediante scala interna al piano superiore** (piano 12°), **ognuno dei quali è dotato di ampi balconi esclusivi**, **OLTRE** ad **aree e spazi comuni** quali vano scale, ascensori, disimpegni e salvo se altro.

Piano 13° di altezza utile ml 2,40 ca. da adibire interamente a parti comuni per la posa delle apparecchiature tecnologiche necessarie e/o anche per altro come da necessità date dagli impianti da adottare in fase esecutiva.

Piano 14° -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 delle autorimesse e posti auto per complessivi **mq 1.147,75** ca. con **esclusione dal computo** di **tutte le parti comuni** che saranno in seguito (*Punto 20.3*) quantificate forfettariamente per determinare la superficie commerciale dell'intero fabbricato.

Piano terra interamente adibito a parti comuni, qui **non si computa**.

Piani dal 1° al 12° LIMITATAMENTE alle superfici dei 52 appartamenti (si è preso **a riferimento la superficie espressa dal 6° piano**, in quanto a prescindere dal numero di appartamenti -4 o 5 per piano- **le superfici lorde abitative e quelle a logge si equivalgono** nei diversi piani dell'edificio a torre), le superfici lorde ad uso abitativo sommano mq 367,62 ca. per piano x 12 piani uso abitativo e complessivamente sviluppano una superficie di **mq 4.411,44** ca. **OLTRE** alle superfici delle logge di mq 72,79 ca. per piano x 12 piani e complessivamente sviluppano una superficie di **mq 873,48** ca. con **esclusione dal computo** di **tutte le parti comuni** che saranno in seguito (*Punto 20.3*) quantificate forfettariamente per determinare la superficie commerciale dell'intero fabbricato.

Il Piano 13° interamente adibito all'uso comune qui **non si computa**.

Il Piano 14° (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 obblighi in essa contenuti a carico dell'acquirente.

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 (v. doc. 3-03-A) trattandosi nel caso di specie di vendita a corpo e non a misura relativa, fra l'altro, al fabbricato esistente.

Nulla da relazionare in merito alla **Conformità degli Impianti** visto lo stato dell'esistente fabbricato. **Gli stessi sono palesemente NON conformi.**

MILLESIMI

Il fabbricato esistente non fa parte di complesso condominiale, pertanto non esistono Tabelle millesimali di riferimento.

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile, al **rilievo fotografico**, citato doc. 3-04

VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

Trattandosi di immobile non agibile e pericolosamente accessibile, 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 -PIPERS- 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 -PIPERS- 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° 3

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

**DOC. 3-02) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE (DOC. 3-02-A); MAPPA CATASTALE E
VISURE CATASTALI E CONFINANTI (DOC. 3-02-B);**

**DOC. 3-03) PLANIMETRIE DELL'IMMOBILE RAPPRESENTATIVE DELLE SUPERFICI DELLE
SINGOLE PORZIONI; PLANIMETRIE PIANO INTERRATO (DOC. 1-03-B);
PLANIMETRIE PIANI FUORI TERRA (DOC. 1-03-C);**

DOC. 3-04) RILIEVO FOTOGRAFICO ESTERNI ED INTORNO DELL'IMMOBILE;

**DOC. 3-05) ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA del 05.05.2006 di PROVENIENZA BENE
ALLA SOCIETA' FALLITA (DOC. 3-05-A); ATTO DI RETTIFICA NOTARILE
del 10.10.2011 (DOC. 3-05-B); ATTO DI COMPRAVENDITA del 07.09.1963 relativo al
TERRENO SUL QUALE FU COSTRUITO IL FABBRICATO (DOC. 3-05-C);**

**DOC. 3-06) RELAZIONE ULTRAVENTENNALE SUI GRAVAMI DELL'IMMOBILE (DOC. 3-06);
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. 3-07) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (file in p7m ed in pdf);

DOC. 3-08) PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA' RIFERITI ALL'ESISTENTE FABBRICATO;

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