

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 FORLÌ

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° 4
Area ex Nuit

Terreno nudo della complessiva superficie catastale di **mq 12.528**

sito in **zona centrale di Cesenatico Levante, fronte mare,**

Viale Carducci antistante i civici da 164 a 172

PERITO STIMATORE NOMINATO

Geom. Massimo Magnani

IMMOBILE n° 4
Area ex Nuit
SOMMARIO

01	PROSECUZIONE DA PERIZIA IMMOBILE 3 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.	9
02.3	CORRISPONDENZA DATI CATASTALI ALLA DATA DEL FALLIMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag.	11
02.3.1	COMMENTI	pag.	12
02.4	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag.	13
02.5	RAPPRESENTAZIONE E FOTO	pag.	24
03	PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.	30
03.1	PROPRIETA'	pag.	30
03.2	TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag.	30
03.2.1	COMMENTI	pag.	31
03.2.2	VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag.	31
03.3	TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.	31
04	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE VISURISTA	pag.	32
05	PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag.	43
06	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.	43
07	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.	43
08	VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G. e di P.U.G.	pag.	43
08.1	VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag.	44
08.2	VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag.	44
08.3	VINCOLI DI PIANO REGOLATORE GENERALE e P.U.G.	pag.	45
09	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.	49
10	SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO	pag.	50
11-12	DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.	50
13	PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA'; DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI	pag.	51
13.1	PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag.	51
13.1.1	COMMENTI	pag.	54
13.2	REGOLARITA' EDILIZIA e CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA	pag.	56
14	SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI	pag.	58
15	ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici e Diritti del Debitore)	pag.	60
16	ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	60
17	ESENZIONE OBBLIGO ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	61
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.	63
20.1	CRITERI ADOTTATI	pag.	63
20.2	FONTI INFORMAZIONI	pag.	67
20.3	SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.	69
20.4	VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.	72
20.5	VALORE PROVVISORIO DI STIMA DELL'IMMOBILE 4 – AREA EX NUIT	pag.	77
20.6	STIMA SINTETICA CON IL METODO DEL “VALORE COMPLEMENTARE” ai soli fini comparativi con la stima di cui al punto precedente (Valore di Trasformazione)	pag.	78
21	VENDITA IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.	80
22	DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.	80
23	DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.	84
24	ELENCO ALLEGATI	pag.	84
25	NOTE FINALI COMUNI	pag.	87

01) PROSECUZIONE DA PERIZIA IMMOBILE 3

Il presente elaborato, da riferirsi all'immobile n° 4 (area ex Nuit) di cui al citato allegato 01-C, è da ritenersi prosecuzione in successione di quello di cui all'immobile 3 (ex Colonia C.I.F.).

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° 4

COMPRESO NELL'INTERO E MAGGIORE COMPENDIO

IMMOBILIARE POSTO IN VENDITA QUALE

LOTTO UNICO

02.1) IDENTIFICAZIONE

INTERA e PIENA PROPRIETA' sul seguente immobile:

Terreno nudo edificabile composto da due distinte particelle avente la superficie complessiva di **mq 12.528** catastali ed ubicato in **zona centrale di Cesenatico Levante, direttamente sul mare,**
Viale Carducci antistante ai civici dal 164 al 176

Da convenzione, come meglio si dirà in seguito, **è possibile realizzare un nuovo fabbricato a destinazione turistico-ricettiva (albergo) e commerciale**, composto l'albergo da **178 fra junior suite e suite**, costituito da **8 piani** complessivi (**un piano interrato e 7 piani fuori terra**) oltre alle superfici da destinare a servizi dell'albergo (complessivamente

mq 12.000,00 ca.oltre a posti auto all'interrato per complessivi mq 15.000,00 ca.) ed **oltre** a **superfici commerciali** al piano terra per **mq 3.650,00** ca..

AEROFOTO DELLA ZONA



AEROFOTO DEL FABBRICATO E DELL'INTORNO



L'immobile è posto in **zona centrale** rispetto alla località di cui sopra, **direttamente sul mare** (è sufficiente attraversare la fascia dei *giardini al mare* per essere sulla spiaggia), e **dista poco più di 1 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 15, particella 2471 area urbana di mq 7.066

Viale Giosué Carducci

Foglio 15, particella 2472 area urbana di mq 5.462

Viale Giosué Carducci

il tutto in capo alla ditta:

FINANZIARIA CARDUCCI DI PARTECIPAZIONE

SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede a

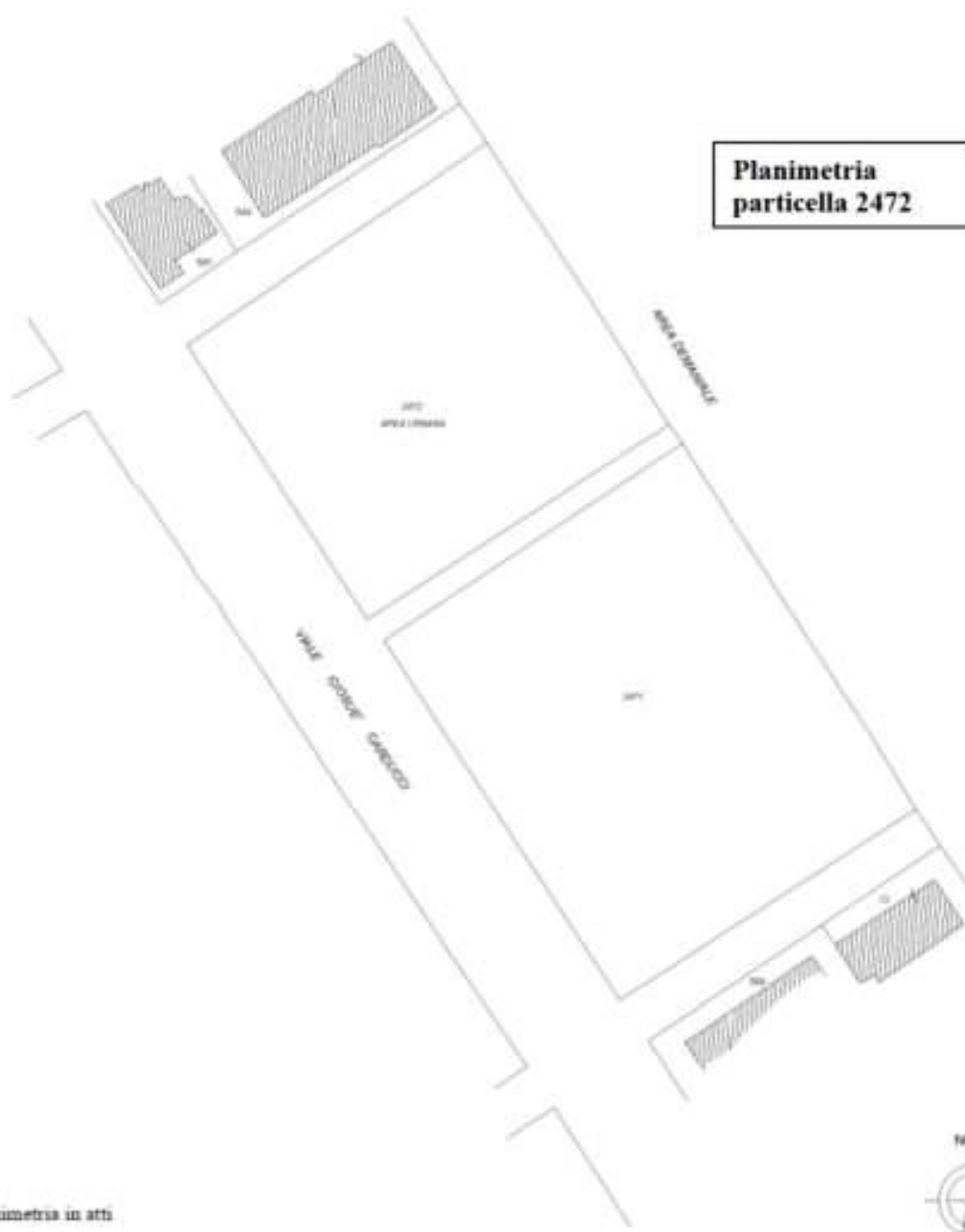
Cesena, C.F. 03289770400 proprietà per 1\1

Il terreno nudo di cui sopra, risulta distinto al **Catasto Terreni** del Comune di **Cesenatico**, con i seguenti dati censuari:

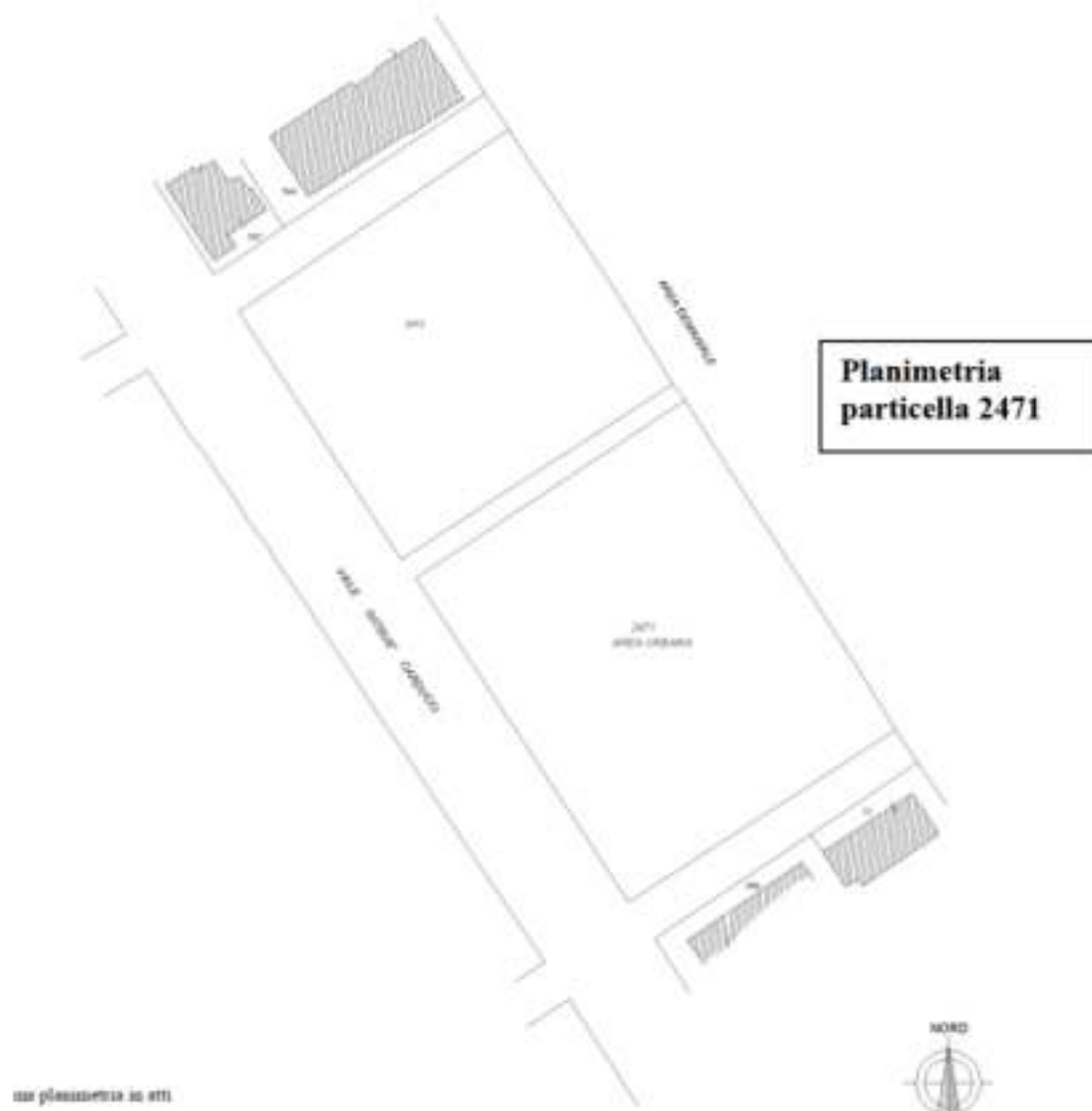
Foglio 15, particella 2471 ente urbano di mq 7.066

Foglio 15, particella 2472 ente urbano di mq 5.462

**Planimetrie catastali ai fabbricati rappresentative dell'immobile
fuori scala**



ma planimetria in atti



na planimetria in atti

02.2.1) **COMMENTI**

Le planimetrie dell'immobile da prendersi a riferimento sono quelle del catasto fabbricati (aree urbane) in stralcio fuori scala sopra allegate; le stesse risultano aggiornate rispetto allo stato dei luoghi trattandosi di terreno nudo.

Le recinzioni attualmente collocate in loco (alcune più stabili costituite da rete metallica e pali in ferro ed altre costituite da manufatti precari) non sono state rilevate con strumentazione topografica e pertanto in questa sede l'esperto non è in grado di poter asserire se le stesse siano collocate in corrispondenza ai confini catastali o meno.

Rispetto alle dette recinzioni, la via Sabotino risulta compresa all'interno di quanto perimetrato da recinzioni. Il sedime della suddetta via pubblica di mq 540 ca., da convenzione, dovrà essere ceduto al futuro acquirente che subentrerà in toto alla stessa.

Attualmente l'area cd. ex nuit di complessivi mq 12.528 **è adibita temporaneamente** ad uso stazionamento autovetture ed area ludica a seguito di **Delibera di Giunta Comunale n° 32 del 10.03.2021** che ha concesso tale utilizzo **fino alla data del 26.09.2021**

Per tutto quanto sopra relazionato, considerato e chiarito, vista la **tipologia dell'immobile** (area urbana priva di fabbricati), in riferimento alle **planimetrie catastali 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** che da convenzione prevede, fra gli altri, anche la **cessione** al soggetto attuatore **del sedime della via Sabotino di mq 540 ca. al fine di consentire di avere una unica entità di terreno di circa mq 13.068** ove poter erigere la costruzione del fabbricato come approvata dalla convenzione rep. 6669\2011

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 confina: particella 2471 a sud con via Venezia, a ovest con viale Carducci, a nord con via Sabotino ed a est (particella 2377) con ragione del Comune di Cesenatico, salvi se altri.

La **particella 2472** confina a sud con via Sabotino, a ovest con viale Carducci, a nord con via Milano ed a est (particella 2377) con ragione del Comune di Cesenatico, 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 ai fabbricati con elenco subalterni (**v. doc. 4-02-A**); mappa catastale recante l'indicazione dell'immobile e Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni e visure confinanti (**v. doc. 4-02-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 4** qui trattato, i seguenti:

Comune di Cesenatico, catasto fabbricati,

Foglio 15, particella 2471 area urbana di mq 7.066

Foglio 15, particella 2472 area urbana di mq 5.462

e catasto terreni

Foglio 15, particella 2471 ente urbano di are 70 e centiare 66

Foglio 15, particella 2472 ente urbano di are 54 e centiare 62

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:

Terreno nudo edificabile composto da due distinte particelle avente la superficie complessiva di **mq 12.528** catastali ed ubicato in **zona centrale di Cesenatico Levante, direttamente sul mare,**
Viale Carducci antistante ai civici dal 164 al 176.

Da convenzione, come meglio si dirà in seguito, **è possibile realizzare un nuovo fabbricato a destinazione turistico-ricettiva (albergo) e commerciale**, composto l'albergo da **178 fra junior suite e suite**, costituito da **8 piani** complessivi (**un piano interrato e 7 piani fuori terra**) oltre alle superfici da destinare a servizi dell'albergo (complessivamente **mq 12.000,00 ca.** oltre a posti auto all'interrato per complessivi mq 15.000,00 ca.) ed **oltre a superfici commerciali al piano terra per mq 3.650,00 ca.**

L'immobile è posto in **zona centrale** rispetto alla località di cui sopra, **direttamente sul mare** (è sufficiente attraversare la fascia dei *giardini al mare* per essere sulla spiaggia), e **dista poco più di 1 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 qui si dirà in seguito.

Alla data del primo sopralluogo e di quelli successivi, l'intero immobile si presentava ben identificato ed identificabile anche se **non sono state rilevate con strumentazione topografica le recinzioni esistenti**, al fine di poterne attestare la loro **corretta collocazione o meno** in riferimento ai **confini catastali ai quali l'acquirente si dovrà comunque attenere.**

Perimetralmente al terreno in questione, al di fuori dei confini catastali (come risulta dal progetto approvato con la convenzione) risultano già posti in opera i diaframmi nel sottosuolo, tali da consentire la successiva realizzazione dell'intero piano interrato.

Il valore della detta opera, come rilevata dalla contabilità dei lavori dell'epoca, ammonta ad € 2,4 mln oltre iva

Miglior descrizione dell'immobile può essere fornita dalla visione del rilievo fotografico successivo doc. 4-04 al quale si rimanda.

Attualmente l'immobile è adibito ad utilizzo di parcheggio ed area ludica a seguito di **autorizzazione temporanea** rilasciata dal Comune di Cesenatico fino al 26.09.2021 (Delibera di Giunta Comunale n° 32 del 10.03.2021)

Ai fini della sua **consistenza**, si farà qui riferimento a quella **catastale** che indica la **superficie complessiva in mq 12.528** (alla quale si devono aggiungere da convenzione mq 540 ca. dati dalla cessione al soggetto attuatore del sedime della via Sabotino)

Visto lo stato in cui si trova l'immobile (terreno nudo), null'altro si ritiene da aggiungere.

Ulteriormente, per la visione dello **stato attuale dell'immobile**, si rimanda anche alle **planimetrie e mappa catastali** (v. citato doc. 4-02-A e 4-02-B) **sopra già inserite fuori scala nel testo** del presente elaborato.

FABBRICATO COSTRUIBILE DA CONVENZIONE

Da **convenzione** (previa demolizione dei manufatti esistenti, ad oggi già avvenuta), **sarà possibile realizzare un nuovo fabbricato a destinazione turistico-ricettiva (ALBERGO 5 stelle) con porzione di mq 3.650 ca. al piano terra ad uso commerciale.**

Al riguardo, necessita precisare quanto di seguito.

- La struttura alberghiera prevista in progetto è di categoria “5 stelle” ; la stessa si compone di 178 *stanze* di diversa tipologia e precisamente di 1 camera presidenziale, 24 suite, 150 junior suite, 3 camere doppie;
- Il progetto architettonico fatto redigere a suo tempo, è molto ambizioso, articolato, adeguato per un Hotel 4\5 stelle e decisamente bello sotto il profilo estetico;
- La realizzazione della struttura alberghiera progettata, ha costi superiori rispetto alla media degli alberghi che ci sono in in zona che però non sono comparabili con quello progettato;
- Da **convenzione**, è possibile modificare il progetto redatto (in diminuzione di superficie complessiva o a parità di questa con una struttura “*più semplice*” e meno costosa), **ai fini della stima** si prenderanno a **riferimento le superfici comunque fattibili** in modo “asettico” e sulla base di queste, considerando sempre un albergo di alto livello, applicando costi indicativi di costruzione, si procederà a quantificare il costo di realizzo della costruzione e mediante il metodo di stima per “trasformazione” si determinerà il valore dell’area edificabile oggetto di stima. **ULTERIORMENTE**, vista la particolarità della stima, data dal fabbricato che da convenzione è

possibile erigere sulla stessa, si procederà a quantificare anche il valore dell'area sulla base del criterio di stima "complementare" valutando la percentuale di incidenza del valore dell'area rispetto al valore intero del bene.

Si procederà infine a valutare l'attinenza fra i due valori ottenuti.

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

L'immobile di nuova edificazione (albergo, attività commerciali, posti auto e servizi all'interrato) sarà eretto su **lotto di terreno** che ne costituirà il sedime e la corte (area coperta e scoperta esclusiva, comune e pubblica) di **mq 12.528 oltre al sedime di via Sabotino di mq 540 ca. e potrà sviluppare in sintesi le seguenti superfici:**

-ALBERGO mq 12.000 ca.

-INTERRATO mq 15.000 ca.

SUPERFICI COMMERCIALI mq 3.650 ca.

PLANIMETRIE DEL FABBRICATO DEDOTTE DAL PROGETTO

APPROVATO CON LA CONVENZIONE (art. 16 punto 3)

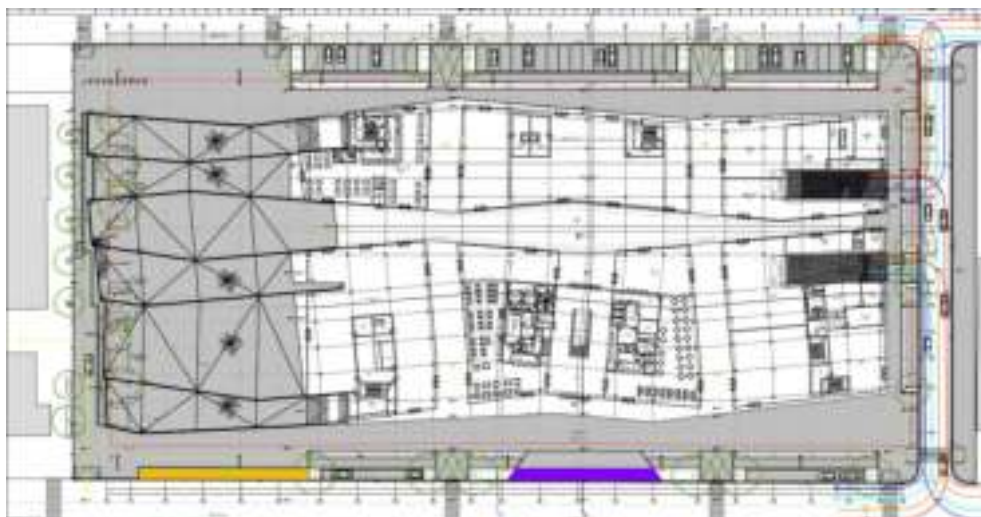
FUORI SCALA



**INTERRATO
LATO MARE**



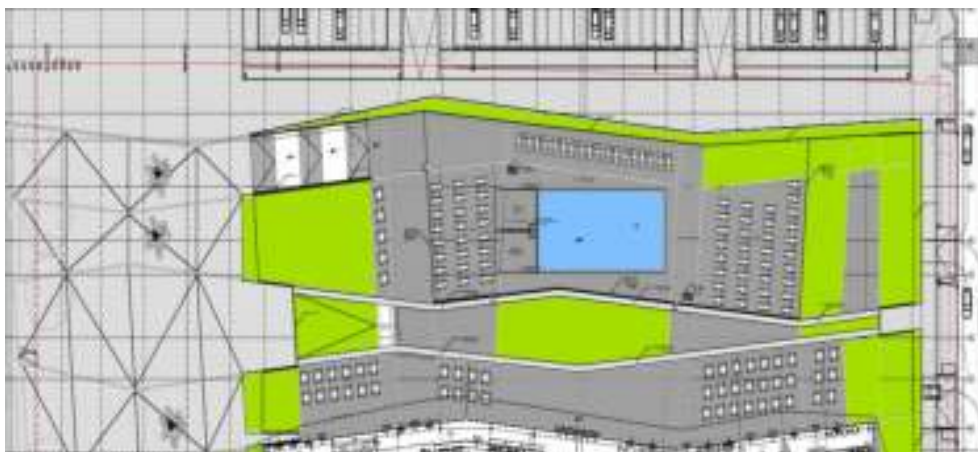
**INTERRATO
LATO MONTE**



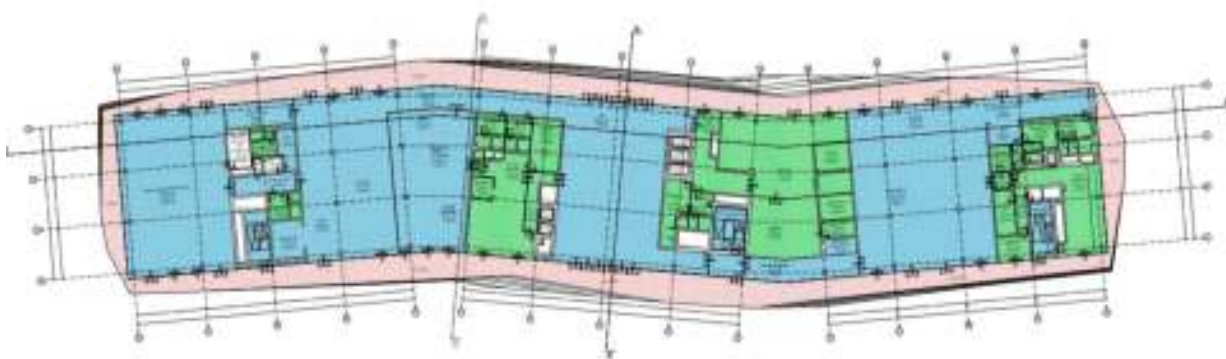
PIANO TERRA CON PIAZZA PUBBLICA



PIANO TERRA ALBERGO



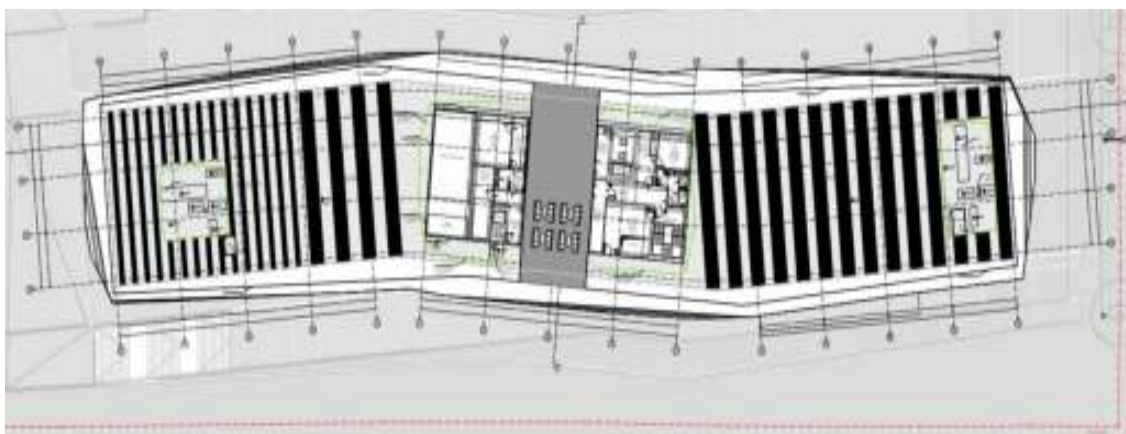
PIANO PRIMO LATO MARE ESTERNI



PIANO PRIMO ALBERGO



**PIANO TIPO ALBERGO
PIANI 2° - 3° - 4° - 5°**



**PIANO 6° TERRAZZA PANORAMICA – BAR
E CORPI TECNICI**



SEZIONE

**Di seguito alcune vedute prospettiche della
struttura alberghiera e commerciale realizzabile**



VISTA DA VIALE CARDUCCI



VISTA PIANO PRIMO LATO MARE



**GALLERIA
COMMERCIALE
AL PIANO TERRA**

L'immobile costruibile ha destinazione turistico ricettiva e commerciale con l'intero piano interrato adibito a parcheggio auto e servizi dell'albergo e corpi tecnici.

L'intero fabbricato risulta così composto:

Piano interrato adibito essenzialmente a posti auto privati e pubblici oltre a corsie di manovra, servizi dell'albergo ecc.

Piano terra adibito a superfici commerciali (negozi) e zone clienti dell'albergo;

Piano primo adibito interamente a servizi dell'albergo per i clienti, con zona esterna solarium, piscina ecc.;

Piani dal 2° al 5 adibiti interamente a pernottamento clienti (sopra si è allegata al testo del presente elaborato una planimetria indicativa quale "piano tipo" anche se i piani, per la diversa tipologia di camere non sono tutti uguali;

Piano 6° adibito a terrazza panoramica con bar e servizi dell'albergo, oltre a corpi tecnici.

Le superfici lorde delle **porzioni di fabbricato** sono indicativamente quelle sopra descritte che qui non si ripetono.

Le superfici costruibili (sopra indicate) risultano dedotte dall'esperto dalla Tabella riassuntiva dell'Accordo di programma allegata alla convenzione rep. 6669\2011 e qui di seguito si allega lo stralcio che interessa.

INTERESSE PUBBLICO E PRIVATO

OGGETTO	INTERESSE PRIVATO (mq. maximo costruibile)	INTERESSE PUBBLICO	DEST. D'USO ATTUALE AN P.R.	DEST. D'USO IN PROGETTO
Area Ex Fiat Viale Carducci	Mq. 12.034 hotel Mq. 3.650 commerciale Mq. 15.000 parcheggio (privato pubblico e servizi)	- Piazza pubblica e area circostante mq. 5529 - Parcheggio pubblico n. posti auto 150 pari a mq. 4.312 - riqualificazione di tutta l'area circostante ex Fiat	PP/12	Commerciale - residenziale alberghiera - pubblica

Le superfici lorde come sopra indicate, potrebbero rispetto a quelle reali rappresentate nel progetto che per stralci è stato sopra allegato al testo del presente elaborato, variare in più o in meno ed in percentuale che potrebbe anche essere significativa; nel caso di specie la vendita è a corpo e non a misura e da riferirsi al terreno nudo edificabile.

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto e documentazione allegata e/o da verifiche da farsi sulle tavole architettoniche che richieste dall'esperto presso il Comune di Cesenatico, potranno essere inviate separatamente agli interessati (previa specifica richiesta degli stessi da farsi al Curatore fallimentare), visto il *peso* di allegazione direttamente al presente elaborato.

Risulta comunque allegata la Relazione Tecnica del Progettista, ben esplicativa dei contenuti dell'intervento edilizio.

Sarà ulteriormente cura dell'acquirente, accedere all'immobile, e se ritenuto dallo stesso opportuno o necessario, procedere ad eseguire un dettagliato rilievo del terreno, considerato che l'esperto non ha proceduto ad eseguire un rilievo topografico dell'immobile in oggetto. E' anche vero, che sono già state eseguite in loco delle opere (posa dei diaframmi) e pertanto è ragionevole ritenere che, le verifiche a suo tempo effettuate dall'impresa che ha eseguito i lavori, abbiano in linea di massima e senza scostamenti significativi confermato la bontà dei confini catastali dell'immobile qui oggetto di stima.

Trattandosi di terreno nudo:

-Non vi sono opere di finitura da descrivere e per lo stato del terreno si rimanda al rilievo fotografico, successivo doc. 4-04)

-Vista l'ubicazione del terreno, 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.

-Non vi sono impianti tecnologici da descrivere; 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.

MILLESIMI

Il terreno edificabile oggetto di stima non fa parte di complesso condominiale, pertanto non esistono Tabelle millesimali di riferimento.

Si rimanda per una migliore visione dello stato del terreno, al **rilievo fotografico**, successivo citato doc. 4-04

02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione delle **planimetrie catastali dello stesso** (v. citato **doc. 4-02-A**) mentre **le superfici del terreno edificabile** sono state sopra riportate al *Punto 02.2* e **l'entità costruibile dell'albergo, zone commerciali ed altro**, dedotte dalla Tabella riassuntiva dell'accordo allegata alla convenzione, sono stati **sopra inseriti nel testo del presente elaborato**.

Le **planimetrie** e **sezione dell'immobile** (indicative e **fuori scala**) si allegano (**v. doc. 4-03-A**) unitamente alla Relazione Tecnica esplicativa delle destinazioni di ogni singolo piano (**v. doc. 4-03-B**)

RILIEVO FOTOGRAFICO

E' stato eseguito anche un dettagliato **rilievo fotografico** degli esterni dell'immobile e dell'intorno, che si allega (**v. doc. 4-04**)

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.

AREA EX NUIT



FOTO 1 – VISTA DA OVEST - VIALE CARDUCCI



FOTO 2 – VISTA DA OVEST - VIALE CARDUCCI



FOTO 3 – VISTA DA NORD – VIA MILANO



FOTO 4 – VISTA DA NORD – VIA MILANO



FOTO 5 – VISTA DA EST – GIARDINI AL MARE



FOTO 6 – VISTA DA EST – GIARDINI AL MARE



FOTO 7 – VISTA DA SUD-EST - GIARDINI AL MARE ANGOLO VIA VENEZIA



FOTO 8 – ZONA SUD DELL'AREA - LATO VIA VENEZIA



FOTO 9 – VISTA DA SUD – VIA VENEZIA



FOTO 10 – VISTA DA SUD-OVEST - VIA VENEZIA AMGOLO VIALE CARDUCCI

03) PROPRIETÀ DEI BENI E LORO PROVENIENZA

03.1) PROPRIETÀ'

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

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO

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

1) ATTO DI FUSIONE a rogito notaio **MARIA CHIARA SCARDOVI** del **31.12.2002 Rep. 93.173\7.417** registrato a Cesena il 17.01.2003 al n. 61 Mod. 1V e trascritto a Forlì il **20.01.2003 art. 1058**

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

Comune di Cesenatico - Catasto Fabbricati

Foglio 15 Particella 2240 sub. 1 (categoria C\1)

Foglio 15 Particella 2240 sub. 2 (categoria D\3)

Foglio 15 Particella 2240 sub. 4 (categoria D\3)

Foglio 15 Particella 2240 sub. 3 (b.c.n.c.)

[**n.d.r.**: trattasi di fabbricati ad oggi demoliti integralmente]

ed al **Catasto Terreni**

con il terreno annesso e sul quale insistono gli immobili di cui sopra

Foglio 15 Particella 96, E.U. di are 54,62 [attuale particella 2472 di mq 5.472]

Comune di Cesenatico - Catasto Fabbricati

Foglio 15 Particella 97 sub. 1 (categoria D\3)

Foglio 15 Particella 97 sub. 2 (categoria C\1)

Foglio 15 Particella 97 sub. 3 (b.c.n.c.)

[**n.d.r.**: trattasi di fabbricati ad oggi demoliti integralmente]

ed al **Catasto Terreni**

con il terreno annesso e sul quale insistono gli immobili di cui sopra

Foglio 15 Particella 97, E.U. di are 70,66 [attuale particella 2471 di mq 7.066]

e così per la complessiva superficie di mq 12.528.

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 1999** avente datazione oltre il ventennio.

Il titolo di cui sopra, relativo alla provenienza del bene in capo alla società fallita si allega v. doc. 4-05;

**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 26 luglio 2021, 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 26 luglio 2021 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.15 n.2471 area urbana di **mq.7.066**

F.15 n.2472 area urbana di **mq.5.462**

N.C.T. Cesenatico

F.15 n.2471 ente urbano di mq.7.066

F.15 n.2472 ente urbano di mq.5.462

DITTA:

Finanziaria Carducci di Partecipazione s.r.l., sede **Cesena**,
p.iva **03289770400** x **INTERO**

STORICO:



Trascrizioni a favore:

Art.8861/24-09-1999 Compravendita, Dr. Roncoroni Alberto di
Milano del 23-09-1999 rep.123973

La società' [REDACTED]rl" acquista, fra l'altro, **fabbricati**
in Cesenatico, Viale Carducci, distinti al

F.15 n.2240/1 cat.C/1 Mq.120

F.15 n.2240/2 cat.D/3

F.15 n.2240/4 cat.D/3

Con terreno **F.15 n.96** ente urbano di mq.5.462

F.15 n.97/1 cat.D/3

F.15 n.97/2 cat.C/1 Mq.245

Con terreno **F.15 n.97** ente urbano di mq.7.066

Con **art.10636/17-09-2005 Atto di conferma** (Dr. Porfiri
Antonio di Cesena del 07-09-2005 rep.194217) si convalida il
precedente atto in quanto era stata omessa l'indicazione di alcune
autorizzazioni e comunicazioni ex art.26 L.47/85

Trascrizioni contro:

Art.1058/20-01-2003 Fusione di società' per incorporazione
(vedi sviluppo Finanziaria Carducci di Partecipazione srl)

Iscrizioni contro:

Cancellate

► Finanziaria Carducci di Partecipazione srl, Cesena,
03289770400

Trascrizioni a favore:

Art.1058/20-01-2003 Fusione di società' per incorporazione,
Dr. Scardovi Maria Chiara di Cesena del 31-12-2002
rep.93173/7417

Favore: Finanziaria Carducci di Partecipazione srl

Contro: XXXXXXXXXX

Beni: Fra l'altro, fabbricati in Cesenatico, Viale Carducci, distinti al

F.15 n.2240/1 cat.C/1 Mq.120

F.15 n.2240/2 cat.D/3

F.15 n.2240/4 cat.D/3

F.15 n.2240/3 altro tipo di fabbricato

Con terreno **F.15 n.96** ente urbano di mq.5.462

F.15 n.97/1 cat.D/3

F.15 n.97/2 cat.C/1 Mq.245

F.15 n.97/3 altro tipo di fabbricato

Con terreno **F.15 n.97** ente urbano di mq.7.066

NCT

Con tabella di variazione del 10-02-2009 n.820.1/2009: bonifica
identificativo

La p.lla n.96 di mq.5.462 viene sostituita dalla **n.2240** ente
urbano di mq.5.462

Con tipo mappale del 06-03-2012 n.41246.1/2013: demolizione
totale

La p.lla n.2240 di mq.5.462 viene sostituita dalla **n.2472** ente
urbano di mq.5.462

La p.lla n.97 di mq.7.066 viene sostituita dalla **n.2471** ente
urbano di mq.7.066

NCEU

Con demolizione totale del 08-03-2012 n.14691.1/2012

I mappali n.2240/1, n.2240/2, n.2240/3 (bcnc) e n.2240/4 vengono soppressi originando il **n.2472** area urbana di mq.5.462

Con demolizione totale del 12-03-2012 n.15174.1/2012

I mappali n.97/1, n.97/2 e n.97/3 (bcnc) vengono soppressi originando il **n.2471** area urbana di mq.7.066

Trascrizioni contro:

Art.2455/06-03-2018 Sentenza dichiarativa di fallimento,
Tribunale di Forlì del 06-12-2017 rep.98/2017

Favore: Massa dei creditori del fallimento della società
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 di mq.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

Censite anche ai terreni **F.15 n.2471-2472** enti urbani

Iscrizioni contro: Tutte in pari grado

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 e della Romagna spa

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, fabbricati in Cesenatico, Viale Carducci,
distinti al

F.15 n.2240/1 cat.C/1 Mq.120

F.15 n.2240/2 cat.D/3

F.15 n.2240/4 cat.D/3

F.15 n.2240/3 altro tipo di fabbricato

Con terreno **F.15 n.2240** ente urbano

F.15 n.97/1 cat.D/3

F.15 n.97/2 cat.C/1 Mq.245

F.15 n.97/3 altro tipo di fabbricato

Con terreno **F.15 n.97** 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

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, fabbricati in Cesenatico, Viale Carducci,
distinti al

F.15 n.2240/1 cat.C/1 Mq.120

F.15 n.2240/2 cat.D/3

F.15 n.2240/4 cat.D/3

F.15 n.2240/3 altro tipo di fabbricato

Con terreno **F.15 n.2240** ente urbano

F.15 n.97/1 cat.D/3

F.15 n.97/2 cat.C/1 Mq.245

F.15 n.97/3 altro tipo di fabbricato

Con terreno **F.15 n.97** 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

Contro: Finanziaria Carducci di Partecipazione srl

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

Durata: 3 anni

Grava: Fra l'altro, fabbricati in Cesenatico, Viale Carducci,
distinti al

F.15 n.2240/1 cat.C/1 Mq.120

F.15 n.2240/2 cat.D/3

F.15 n.2240/4 cat.D/3

F.15 n.2240/3 altro tipo di fabbricato

Con terreno **F.15 n.2240** ente urbano

F.15 n.97/1 cat.D/3

F.15 n.97/2 cat.C/1 Mq.245

F.15 n.97/3 altro tipo di fabbricato

Con terreno **F.15 n.97** 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

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, fabbricati in Cesenatico, Viale Carducci,
distinti al

F.15 n.2240/1 cat.C/1 Mq.120

F.15 n.2240/2 cat.D/3

F.15 n.2240/4 cat.D/3

F.15 n.2240/3 altro tipo di fabbricato

Con terreno **F.15 n.2240** ente urbano

F.15 n.97/1 cat.D/3

F.15 n.97/2 cat.C/1 Mq.245

F.15 n.97/3 altro tipo di fabbricato

Con terreno **F.15 n.97** ente urbano

Forli', agg.to 26-07-2021

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 RASO IN VIALE DEI MILLE, PARCOPIGGIO INGRESSO AL PARCO DALL'AVANTE, 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. 4-06, 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. 4-02-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 P2 alluvioni poco frequenti** del “Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico”

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

Nel vigente P.R.G., l'area nuda 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 Genova, 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. 13.103	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. 16.169	di cui
Piazza pubblica		mq. 2.583	
Spazi pedonali		mq. 2.946	
Verde pubblico		mq. 10.640	

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

Superficie di comparto	(S0)	mq. 13.168	
Superficie fondiaria	(S0)	mq. 14.103	(13.043 + 1.060)
Destinazione**:	D4g	(S0)	mq. 3.650
	D4a	(S0)	mq. 11.800
	SUL	mq. 15.555	
Superficie Parcheggio Pubblico	(G3)	mq. 6.121	
Superficie a verde pubblico**	(G1)	mq. 1.804	
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 mineraria e attività alberghiera.

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

*** È ammessa nel limite massimo del 25% della (Sn) superficie netta alberghiera (pertanto pari a mq. 335) ed in accordo con l'Ente di vigilanza composta 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 Isonzo - Ex Cif - Ex Giovinetti - Ex San Viggio				Perim. S.I.T.
- Superficie Fondaria (calcolata)	(SF)	mq.	8.145	mq. 8.145
- Destinazione: E	(Sc)	mq.	9.274	
- SUTL		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. 10/11 del D.L. 11/01/1998 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. 4130/156 del 04/03/2015 Regione Emilia Romagna).

Per tali interventi si definisce:

1. SUTL - Superficie Utile Lorda come di seguito indicata:

SUTL è la somma delle superfici lorda 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, non coperte;
- corpo tecnici, corridoi, 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 interassi, logge a volume ambientale, terrazzi, garden, corpo tecnici, corridoi, 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. 91/94 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 solo successivamente alla realizzazione di una barriera acustica al confine (ovv. diaframma insona nelle angelle sottostanti la falda freatica). Per preservare la possibilità di mantenere il livello 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 nei vari in loco della 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 V comma della legge regionale n. 4130/156, 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 immobile, se pur oggettivamente "all'interno" del più ampio "COMPARTO Q5 Tessuti turistico alberghieri"** è stato perimetrato quale **AGRICOLTURA URBANA** (art. 8.3.1 delle norme del PUG) ancorché rientrante **all'interno del Territorio Urbanizzato, con specifica**

perimetrazione nella **“Città da ripianificare”** relativa questa alle **“Aree interessate da previsioni del PRG vigente** (situazione all’adozione del piano) in quanto **l’immobile nel PRG vigente è perimetrato dalla normativa del PP12.**

Per l’immobile in questione, **stante sia la vigenza del PRG e sia la salvaguardia del PUG,** è stato richiesto il **Certificato di Destinazione Urbanistica**, rilasciato dal Comune di Cesenatico al n° 121 in data 18.08.2021, al quale **si rimanda l’acquirente ad una attenta lettura.**

Si allega di seguito *stralcio* del CDU.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Reg. Cert. N. 121 del 18/08/2021

Su conforme domanda presentata dal Sig. Magnani Massimo, con prot. 36991/2021,

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. n. 360, del 6 Giugno 2001 n. 360, che il terreno sito in questo Comune, distinto in catasto al foglio n. 15 con le particelle n. 2471 e 2472, 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);

PSC vigente ai sensi della Legge Regionale 20/2000:

- Previsioni a destinazione produttiva o residenziale confermate da PRG approvato;
- Aree urbane consolidate (Art. A-10);
- Territorio urbanizzato (Art. A-5).

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;
- Agricoltura urbana (Art. 8.3.1).

Note:

- Ai sensi della Legge 189/2001 il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi;
- Se previsto che ai sensi dell’art. 28, comma 1, della L.R. 20/2000 e s.m.i., il PSC non attribuisce in nessun caso potestà edificatoria alle aree, né conferisce alle stesse una potenzialità edificatoria subordinata all’approvazione del PSC, ed ha efficacia confermativa del diritto di proprietà limitatamente all’approvazione dei variati e conduttori con averla natura espropriativa, di cui all’art. 6, commi 1 e 2, della medesima legge regionale;
- Sono urbanizzate in ambito rurale e ambito di qualificazione dell’immagine turistica (Art.14 PUG17).



Nel CDU non risultano riportati (?) i rischi di natura idrogeologica che insistono sul terreno, 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. 4-07).

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

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

L'immobile 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.

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

L'immobile (terreno nudo edificabile) ha le destinazioni urbanistiche date allo stesso dal PRG vigente (PP12) e dalla convenzione (citato doc. 01-D).

Da convenzione, sul terreno qui oggetto di stima, risulta fattibile **la costruzione di un fabbricato turistico ricettivo con superfici commerciali (PP12) nel vigente PRG**

La destinazione del terreno prevista nel PUG è di AGRICOLTURA URBANA; il PUG adottato fa salve, per l'immobile in questione, le previsioni del PRG, in quanto lo stesso immobile è perimetrato nel PUG quale **“Città da ripianificare”** relativa questa alle **“Aree interessate da previsioni del PRG vigente** (situazione all'adozione del Piano Urbanistico Generale).

In conclusione, nel terreno in esame, si potrà **costruire ex novo**, come previsto nella convenzione (citato doc. 01-D) e come da progetti approvati con la stessa.

Per le informazioni relative alla zonizzazione e/o comparto del terreno su cui si potrà erigere ex novo il fabbricato, ai relativi vincoli anche di natura idrogeologica ed altri vincoli, **si rimanda al Punto 08.2 e 08.3.**

Relativamente al terreno sul quale in vigenza della convenzione è prevista la possibilità di edificazione, è stato richiesto il **Certificato di Destinazione Urbanistica**, rilasciato dal Comune di Cesenatico al n° 121 in data 18.08.2021, al quale **si rimanda l'acquirente ad una attenta lettura** (v. citato doc. 4.07)

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 alla demolizione dei preesistenti fabbricati, 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 attualmente il terreno è nudo (privo di fabbricati).

I fabbricati in origine esistenti, sono stati demoliti con il seguente titolo edilizio:

-DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' DIA D075 del 28.01.2008 prot. 2356 relativa alla *demolizione dell'intero fabbricato* insistente sulla particella ex 97 ora pc 2471 (ex *dancing*) corredata

dall'Autorizzazione ai sensi dell'art. 146 D. Lgs. 42\2004 e relativa comunicazione alla Soprintendenza di Ravenna.

-SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

SCIA n° 1 del 29.11.2010 prot. 36091 relativa alla *demolizione di edifici e manufatti esistenti* insistenti sulle particelle ex 96 e 97 ora pc 2472 e 2471 (ex discoteca e locali uso commerciale) corredata dalla Comunicazione di **Fine Lavori** in data **06.04.2012** protocollata il 23.04.2012 prot. n° 11279

SUCCESSIVAMENTE sono state eseguite le seguenti opere mediante il rilascio di:

-AUTORIZZAZIONE PASSAGGIO PEDONALE SU

VIALE CARDUCCI rilasciata dal Settore Lavori Pubblici Ambiente Demanio e Protezione Civile del Comune di Cesenatico in data **03.05.2012** (trattandosi di opere propedeutiche e di messa in sicurezza, per la realizzazione dell'albergo, ma realizzate su suolo pubblico; attuale passaggio pedonale lato viale Carducci).

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 l'avvenuto

-Inizio Lavori in data **27.01.2011** prot. 2284 del 31.01.2011 per *allestimento di cantiere (Inizio Lavori PRIVO di opere strutturali)*

-Inizio Lavori in data **26.04.2011** prot. 12175 del 03.05.2011 per *realizzazione di diaframmi e scavi* (**Inizio Lavori COMPRENSIVO di opere strutturali**) corredato dall'**Inizio Lavori strutturale** depositato il **26.04.2011** (pratica sismica A143\2010) e **DETERMINAZIONE n° 1595 del 15.02.2011** rilasciata dalla Regione Emilia-Romagna (Autorizzazione Sismica ex art. 12 L.R. 19\2008)

La realizzazione del nuovo fabbricato previsto in edificazione nell'area di terreno oggetto di stima e comprensiva dell'area di sedime della via Sabotino di mq 540 ca. (da convenzione da cedere al soggetto attuatore), **è subordinata agli adempimenti indicati nella** più volte citata **convenzione** doc. 01-D.

I titoli edilizi sopra citati, si allegano (**v. doc. 4-08**)

13.1.1) COMMENTI

In loco, le uniche opere edili private eseguite, sono quelle relative alla realizzazione dei diaframmi.

Da progetto allegato alla convenzione e da quanto nella stessa previsto, si rileva che la superficie lorda dei parcheggi e servizi interrati è maggiore della superficie catastale dei terreni oggetto di stima.

Infatti la somma dei terreni e del sedime della via Sabotino è di circa 13.000 mq mentre la superficie lorda dell'interrato è di circa mq 15.000

In convenzione è prevista la cessione del diritto di superficie per l'interrato (per le superfici che eccedono dai confini catastali) ed ulteriormente è prevista la cessione ad uso pubblico delle porzioni di marciapiede, che da progetto insiste su terreno privato OLTRE a quanto altro nel merito risulta dai progetti approvati e dalla convenzione stessa.

Il confronto per l'attestazione o meno della regolarità edilizia relativa alle opere eseguite, sarà fatto sulla base del **progetto** allegato alla **Convenzione, che contempla la realizzazione di un piano interrato di circa mq 15.000 e di conseguenza i diaframmi, si ritiene siano stati posti in opera in modo consono ed idoneo per consentire la realizzazione del detto piano come da progetto.**

L'esperto non ha proceduto ad eseguire rilievi topografici dell'area oggetto di stima.

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** (delle sole opere fin qui eseguite), **anche dal tecnico progettista e direttore lavori incaricati 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 (area esistente v. citato doc. 4-02-A e potenzialità edificatoria del progetto approvato con la convenzione).

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

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 alle opere private fin qui eseguite, è stato fatto sulla base della convenzione e progetti ad essa allegati (ed approvati dopo la trascrizione della stessa).

Per l'esecuzione delle opere in questione (demolizione integrale dei fabbricati e manufatti esistenti e realizzazione diaframmi) ci si riferisce ai titoli edilizi sopra indicati (v. citato doc. 4-08), il tutto **rapportato, per quanto è stato possibile, con lo stato attuale dei luoghi come da sopralluogo effettuato dall'esperto e rilievo fotografico** (v. citato doc. 4-04), **il terreno è conforme alle risultanze dei titoli edilizi di cui sopra** (non vi sono fabbricati ed i diaframmi sono stati realizzati anche sotto il controllo del direttore lavori strutturale all'uopo nominato dalla società fallita).

Alcuni manufatti di legno esistenti nella porzione sud del terreno, sono da riferirsi all'utilizzo temporaneo (fino al 26 settembre 2021) della detta area per attività ludica e dovranno essere sgomberati entro il termine di cui sopra. Si intendono a carico dell'acquirente, tutte le incombenze, se dallo stesso ritenute necessarie, relative all'esecuzione dei **rilievi plano-altimetrici** (la quota attuale del piano di campagna del terreno avente andamento pianeggiante è più bassa rispetto a quella stradale circostante) **e salvo se**

anche per altro; tutte le eventuali discrasie e difformità derivanti da quanto sopra rispetto allo stato attuale dei luoghi, si devono intendere qui quali incombenze successive all'acquisto dell'immobile a carico dell'acquirente, che ne dovrà sopportare gli eventuali costi ed 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, conforme sotto il profilo edilizio (gli esistenti fabbricati e manufatti sono stati integralmente demoliti con idonei titoli edilizi) ed urbanistico (la convenzione prevede la possibilità edificatoria di un fabbricato ad uso albergo e superfici commerciali, oltre all'intero piano interrato a stazionamento autovetture e servizi), 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 (difformità che per il caso di specie sono da riferirsi unicamente alla corretta ubicazione dei diaframmi)

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 immobile, da riferirsi all'ubicazione dei diaframmi e salvo se anche per altro, **fra lo stato dei luoghi e quello rappresentato nel progetto allegato alla Convenzione e nei successivi progetti strutturali, 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 normartive 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 **EVENTUALI opere difformi da sanare, operazione questa da intendersi**, qualora necessaria, **totalmente a cura e spese dell'acquirente.**

Tutte le incombenze, successive all'acquisto dell'immobile e rinvenienti dal loro stato attuale (quindi anche quelle di una eventuale ma **improbabile** 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, v. Punto 20.4

Stante la notevole complessità della materia trattata, in riferimento a quanto sopra descritto, l'acquirente dovrà 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...

Trattandosi di terreno nudo, **non esiste l'obbligo di redazione**

dell'Attestato di Prestazione Energetica.

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

Trattandosi di terreno nudo, non esiste l'obbligo di 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....

Le planimetrie dell'immobile da prendersi a riferimento sono quelle del

catasto fabbricati (aree urbane); le stesse risultano aggiornate rispetto allo stato dei luoghi trattandosi di terreno nudo.

Le recinzioni attualmente collocate in loco (alcune più stabili costituite da rete metallica e pali in ferro ed altre costituite da manufatti precari) non sono state rilevate con strumentazione topografica e pertanto in questa sede l'esperto non è in grado di poter asserire se le stesse siano collocate in corrispondenza ai confini catastali o meno.

Rispetto alle dette recinzioni, la via Sabotino risulta compresa all'interno di quanto perimetrato da recinzioni. Il sedime della suddetta via pubblica di mq 540 ca., da convenzione, dovrà essere ceduto al futuro acquirente che subentrerà in toto alla stessa.

CONFORMITA' CATASTALE

Per tutto quanto sopra relazionato, considerato e chiarito, vista la **tipologia dell'immobile** (area urbana priva di fabbricati), 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.**

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. 4-02-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 area urbana (terreno nudo non edificato).

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**.

Ai soli fini comparativi, sarà eseguita anche una stima sintetica applicando il metodo del "valore complementare".

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 dalla potenzialità edificatoria di 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 rapportati alla tipologia del fabbricato costruibile (Hotel 5 stelle mq 12.000 ca. con superfici adibite a commerciale al piano terra per mq 3.650 ca. oltre a 63 posti auto privati vendibili).

Elementi di comparazione certamente sono riscontrabili per le superfici commerciali al piano terra e per i posti auto all'interrato, ma sono di difficile reperimento dati comparativi relativi ad un albergo nuovo, con dotazioni 5 stelle e soprattutto da rapportare anche all'ambiziosità del progetto redatto.

Si deve aggiungere che le trattative commerciali di strutture alberghiere similari (1 suite presidenziale, 24 suite, 150 junior suite e 3 camere doppie) vengono esperite con la massima riservatezza fra le parti.

Spesso gli acquirenti di strutture così importanti e costose, sono investitori istituzionali che detengono l'immobile, per la locazione a catene alberghiere di primaria importanza nazionale, ed in taluni casi internazionale.

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

Si deve qui precisare, che trattandosi di operazione immobiliare già definita prima dell'inizio della costruzione, gli utili imprenditoriali del soggetto attuatore sono inferiori a quelli di aspettativa dal residenziale, in quanto appunto trattasi di operazione già in precedenza negoziata.

Occorre tenere conto delle finiture da adottare per il fabbricato da costruire, che si ipotizzano alte, vista la categoria dell'Hotel e l'ubicazione di fatto *sul mare*.

Si terrà inoltre conto del contesto della zona (**zona centrale di Cesenatico Levante**), e la **distanza di poco più di 1 Km** dal centro storico di Cesenatico, preso a riferimento il porto canale *leonardesco*.

Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato in prevalenza residenziale ed alberghiero, 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 costruito 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 con la convenzione) e della situazione attuale del mercato immobiliare che però **vede il presente immobile legato a tutti gli altri in forza della convenzione edilizia** 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 commerciale della porzione ad uso commerciale, al numero delle suite\junior suite ecc. dell'albergo** (tenuto in conto della **Categoria 5 stelle e dei servizi allo stesso annessi**) ed al **numero dei posti auto privati** (con l'esclusione di 178 posti auto riservati all'albergo) che di seguito sarà ribadita 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, (relative alle superfici commerciali ed ai posti auto) per trattazione di diversi immobili simili, ma in contesti diversi a prevalente destinazione d'uso residenziale. Il contesto dato dalla realizzazione delle dette superfici all'interno di una maggiore struttura (Hotel 5 stelle) certamente ne aumenta in termini economici il valore rispetto ai valori medi praticati nel Comune di Cesenatico, in zona di pregio; lo stesso non può dirsi ad avviso dell'esperto per i posti auto privati che mantengono inalterato il loro valore economico al di là del contesto.

Il valore di mercato dell'albergo e superfici accessorie, calcolato meramente a camere ospiti (nel caso di specie junior suite e suite principalmente) per un albergo 5 stelle si aggira indicativamente a cavallo di € 300.000 a junior suite (valore che comprensivo degli arredi sarà di seguito nel calcolo del valore *-flussi di cassa in entrata-* ridotto al solo costo di realizzo).

Di seguito si evidenzierà il valore di mercato applicato per mq di superficie complessiva fattibile dato dal valore di cui sopra.

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 per le superfici commerciali,**

è di **€ 4.000,00 al mq** (media fra i valori unitari di €/mq 3.800,00 ed €/mq 4.200,00 **tenuto in conto dell'ubicazione "all'interno" di un Hotel di alta categoria**), mentre i **posti auto privati** saranno **valutati cadauno** a corpo al valore di **€ 30.000,00** (media fra € 27.500,00 ed € 32.500,00 vista l'ubicazione e la domanda di posti auto in zona soprattutto per il periodo estivo).

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 Centrale fra Viale Cavour e Viale Zara (ove è ubicato l'immobile da stimare), relativi agli ultimi disponibili, ovvero quelli del 2° semestre 2020, per **destinazioni di tipo commerciale** ed in **stato di conservazione NORMALE**) e da referirsi alla superficie lorda, vanno da un **minimo di €/mq 2.700,00** ad un **massimo €/mq 3.600,00** mentre dalla Tabella OMI **non si rileva lo stato OTTIMO**. Normalmente la differenza fra lo stato NORMALE e quello OTTIMO (quasi nuovo) è di circa 700\800 €/mq.

Applicando questa maggiorazione al valore OMI stato NORMALE di cui sopra, ci si allinea perfettamente con il valore sopra espresso dall'esperto.

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

DEFINIZIONI e SISTEMI di MISURAZIONE ADOTTATI, APPLICATI al FABBRICATO COSTRUIBILE (albergo, superfici commerciali, posti auto all'interrato)

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.

Nel caso di specie si è fatto riferimento alle superfici indicate nella Tabella riassuntiva dell'Accordo di Programma approvata con la convenzione.

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 applicato al caso di specie, ovvero Superficie Esterna Lorda, presa dalla Tabella di cui sopra.

Le superfici delle singole porzioni, come dedotte dalla citata Tabella (in sintesi riportata anche nel testo del presente elaborato) saranno di seguito indicate e ragguagliate solo per quelle del piano interrato.

Il calcolo delle superfici **al lordo delle murature**, è previsto per gli immobili sia dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM) e sia dalle normative valutative europee (European, Valuation, Standards –EVS).

Nel caso di specie, la superficie come di seguito indicata, 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*.

TIPOLOGIA DELLE MISURAZIONI ESEGUITE e PLANIMETRIE DI RIFERIMENTO

Trattandosi di **immobile ad uso turistico ricettivo e commerciale con posti auto e servizi all'interrato**, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la **superficie dello stesso per le**

porzioni commerciali, computata al lordo delle murature, cd. "superficie commerciale" mentre per la struttura alberghiera si farà riferimento al numero delle junior suite\suite\camere con verifica anche del valore unitario che si verrebbe ad esprimere per metro quadrato di superficie fattibile come sopra determinata.

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- dedotte dalla Tabella approvata dalla convenzione, 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
PIANO INTERRATO H = ML 3,05 ca. POSTI AUTO PUBBLICI, PRIVATI e DELL'HOTEL OLTRE a SERVIZI HOTEL	SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA MQ 15.000,00 ca.		MQ 15.000,00	0,40 media fra autorimesse 0,50 e posti auto coperti 0,30 considerata anche l'altezza	6.000,00
INTERO ALBERGO PIANI T-1-2-3-4-5-6 H = ML 3,70\3,00\2,80	SUPERFICIE COMPLESSIVA MQ 12.036 arrotondato MQ 12.000,00		MQ 12.000,00	1,00	12.000,00
SUPERFICI COMMERCIALI AL PIANO TERRA H= ML 3,70	SUPERFICI COMMERCIALI MQ 3.650,00		MQ 3.650,00	1,00	3.650,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					21.650,00

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 specchio riepilogativo per addivenire a determinare, per differenza il più probabile valore provvisorio dell'immobile oggetto di stima nel suo stato attuale (**terreno nudo edificabile**).

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE DA COSTRUIRE EX NOVO IN RIFERIMENTO AI SUOI VALORI UNITARI DETERMINATI 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 uso commerciale (negozi)

Mq 3.650,00 x €1mq 4.000,00 = **€ 14.600.000,00** ca.

Albergo con servizi accessori valutato

per numero junior suite\suite\camere

n° 178 x €\cad. 270.000,00 = **€ 48.060.000,00** ca.

Posti auto privati

n° 63 x €\cad. 30.000,00 = **€ 1.890.000,00** ca.

TOTALE VALORE IMMOBILE FINITO = € 64.550.000,00 ca.

Suddividendo l'importo di cui sopra posto a ricavo, per la superficie commerciale sopra determinata si ottiene il seguente **valore unitario** per metro quadrato

Valore complessivo € 64.550.000,00 : Superficie complessiva mq 21.650,00
= **€\mq 2.981,52**

+DEDUZIONE COSTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Il costo di costruzione a nuovo di un immobile simile, prendendo a riferimento la **superficie commercialmente vendibile** di cui sopra (mq 21.650,00), 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 delle costruzioni di alberghi, case albergo, uffici di particolare importanza** (che manifesta il valore più alto) e maggiorato questo di circa il 5% (vista la datazione al 2017), ma vista anche la corposità dell'intervento che in fase di appalto permette di ottenere prezzi congrui all'importanza ed imponenza dell'opera e **considerato che in loco insistono lavori di posa in opera di diaframmi per un valore di circa 2,4 mln di euro**, si applicherà **un valore che tiene già in conto delle opere eseguite** pari ad **€\mq 1.800,00**

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 21.650,00 x €\mq 1.800,00 = **€ 38.970.000,00**)

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

I costi tecnici per realizzare l'opera si prevedono complessivamente nella **percentuale del 5%** dell'importo di cui sopra in quanto il progetto architettonico risulta già eseguito e visto l'ammontare complessivo delle opere.

Si ottiene pertanto il costo che segue:

costo opera € 38.970.000,00 x 0,05 = € 1.948.500,00 al quale vanno **aggiunti i costi di fatturazione** (Cassa di Previdenza in **percentuale del 4%**) e così per ulteriori € 1.948.500,00 x 1,04 = € 2.026.440,00 che si arrotonda ad **€ 2.000.000,00** 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 € 765.011,17 che si arrotondano ad **€ 765.012,00**

DEDUZIONE COSTI DI INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE e PUBBLICITA'

Le spese di intermediazione immobiliare e pubblicità, considerando la peculiarità dell'immobile ma anche il valore complessivo, e che la struttura alberghiera deve essere sostanzialmente eseguita su commissione, in quanto l'acquirente deve essere noto prima di iniziare i lavori (si potranno vendere in corso d'opera le superfici commerciali ed i posti auto all'interrato) si possono quantificare in **percentuale pari al 1,5% sul totale importo di vendita** come sopra quantificato ed arrotondato ad € 65.000.000,00 e quindi le dette spese comporteranno un costo di $€ 65.000.000,00 \times 0,015 = \underline{\underline{€ 975.000,00}}$ ca.

DEDUZIONE COSTI PER ONERI FINANZIARI

Ipotizzando un costo complessivo dell'intervento di € 55.000.000,00 ca. ed una durata per il completamento di 48 mesi, e considerando che il soggetto attuatore abbia una buona possibilità contrattuale con l'Istituto di credito per il prefinanziamento, tenuto ulteriormente in conto che **l'acquirente dovrà versare acconti a stato di avanzamento lavori** (garantiti da fidejussione) **si forfettizzano gli oneri finanziari e fidejussori** in complessivi **€ 3.000.000,00**

DEDUZIONE COSTI PER IMPREVISTI

Sull'importo dei costi come sopra indicativamente quantificato in € 55.000.000,00 si devono necessariamente quantificare spese per imprevisti nella percentuale che appare congrua del 3% considerando le peculiarità

della costruzione (con l'acquirente alberghiero già noto prima dell'inizio lavori ed il valore unitario di costruzione sopra considerato).

La quantificazione per costi imprevidi porta ad un importo di
€ 55.000.000,00 x 0,03 = **€ 1.650.000,00**

DEDUZIONE UTILE DEL SOGGETTO ATTUATORE SU QUESTA OPERAZIONE

L'utile dell'operazione per l'assunzione del semplice rischio di impresa, lo si ritiene congruo, nel caso di specie, per le peculiarità sopra già descritte in complessivi **€ 7.500.000,00**

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

Tale deduzione forfettaria sul valore di stima (nelle vendite giudiziarie di norma del 10% laddove **trattasi di fabbricati**), 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 qui oggetto di stima è un terreno nudo** e pertanto **tale riduzione non verrà applicata.**

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, ammonta ad **€ 9.690.000,00** diconsi euro novemilioniseicentonovantamila/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>	+ 64.550.000,00	
2	Deduzione costi per la realizzazione del nuovo fabbricato <u>(il valore tiene già in conto dell'esistenza in loco dei diaframmi)</u>	-38.970.000,00	
3	Deduzione costi Tecnici ed onere accessorio Cassa Previdenza	- 2.000.000,00	
4	Deduzione costi relativi ai cd. Oneri Comunali	-765.012,00	
5	Deduzioni costi di intermediazione immobiliare e pubblicità	-975.000,00	
6	Deduzione costi per Oneri Finanziari	-3.000.000,00	
7	Deduzione costi per IMPREVISTI	-1.650.000,00	
8	Deduzione UTILE SOGGETTO ATTUATORE	-7.500.000,00	
9	VALORE INTERMEDIO	+ 9.689.988,00	
10	Deduzione forfetaria NON APPLICATA TRATTANDOSI DI TERRENO NUDO.	- 0	
11	VALORE PROVVISORIO DI STIMA DEL FABBRICATO	+ 9.689.988,00	
12	ARROTONDAMENTO in PIU'	+ 12,00	
13	VALORE PROVVISORIO DI STIMA INTERO IMMOBILE	<u>9.690.000,00</u>	

20.6) COMPARAZIONE CON VALORE DI STIMA COMPLEMENTARE in forma sintetica.

Il metodo di stima per *valore complementare* si usa prevalentemente nella stima di beni oggetto di esproprio parziale.

Il *valore complementare* di una parte di un immobile complesso, che presenta un legame di complementarietà con le altre parti, è pari alla differenza tra il valore di mercato dell'intero immobile complesso, comprensivo della parte considerata, e il valore di mercato dell'immobile costituito dalle altre parti, con esclusione della parte considerata.

Il **principio di complementarietà** asserisce che **il valore di una parte componente un immobile complesso si misura in base al suo contributo al valore dell'immobile.**

E' questo secondo aspetto, che per il caso di specie ci interessa e sarà di seguito applicato in via sintetica.

Infatti, normalmente, **il valore dell'area su cui si può costruire un fabbricato equivale ad una percentuale del valore complessivo dell'immobile.**

Salvo casi particolari, indicativamente, **il valore dell'area oscilla dal minimo del 15% al massimo del 20%** rispetto al valore complessivo dell'immobile finito che si va a realizzare.

Se prendiamo ad esempio gli immobili facenti parte dell'intero compendio immobiliare (immobile 1 – ex colonia San Vigilio; immobile 2 – ex colonia Gioiosa; immobile 3 – ex colonia CIF) si è ottenuto che il valore dell'area, rispetto al valore di mercato dell'intero immobile finito, risulta

rispettivamente e **percentualmente pari a:**

Immobile 1 – ex colonia San Vigilio **18%** (nel caso di specie dal valore dell'immobile nello stato attuale è stato detratto il valore dello scheletro eseguito, per avere il *puro* valore dell'area edificabile).

Immobile 2 – ex colonia Gioiosa **18,3%**

Immobile 3 – ex colonia C.I.F. **20,2%**

I parametri di cui sopra, rispecchiano e rientrano perfettamente nella forbice della percentuale di incidenza dell'area rispetto al valore complessivo del bene, sopra indicata dal 15 al 20%

Va ulteriormente precisato, stante l'ottima posizione dell'area qui in esame, che l'immobile da costruire ha una porzione ad uso commerciale (incidenza dell'area prossima al 20%) ma **la destinazione principale è di struttura turistico ricettiva** (albergo 5 stelle) **con incidenza da considerarsi al minimo del 15%**

Stante tutto quanto fin qui relazionato, premesso che la stima che qui viene fatta è solo ai fini comparativi (ovvero per comprendere ulteriormente e meglio se la stima del bene per valore di trasformazione come sopra redatta sia corretta o meno), applicando all'immobile in questione una incidenza del valore dell'area rispetto al valore finito del bene una percentuale al minimo della forbice del 15% si **ottiene il seguente più probabile valore dell'area:**

Valore complessivo finito del bene € 64.550.000,00 x 0,15 = **€ 9.682.500,00** contro un valore sopra stimato di € 9.690.000,00 quindi con una **differenza di appena € 7.500,00 fra i due valori determinati con due distinti e diversi metodi di stima.**

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:

Terreno nudo edificabile composto da due distinte particelle avente la superficie complessiva di **mq 12.528** catastali ed ubicato in **zona centrale di Cesenatico Levante, direttamente sul mare,**
Viale Carducci antistante ai civici dal 164 al 176.

Da convenzione, come meglio si dirà in seguito, **è possibile realizzare un nuovo fabbricato a destinazione turistico-ricettiva (albergo) e commerciale**, composto l'albergo da **178 fra junior suite e suite**, costituito da **8 piani** complessivi (**un piano interrato e 7 piani fuori terra**) oltre alle superfici da destinare a servizi dell'albergo (complessivamente **mq 12.000,00** ca. oltre a posti auto all'interrato per complessivi mq 15.000,00 ca.) ed **oltre a superfici commerciali** al piano terra per **mq 3.650,00** ca.

L'immobile è posto in **zona centrale** rispetto alla località di cui sopra, **direttamente sul mare** (è sufficiente attraversare la fascia dei *giardini al mare* per essere sulla spiaggia), e **dista poco più di 1 Km ca. dal centro storico di Cesenatico** (porto canale *leonardesco*).

Ai fini estimativi, si è fatto riferimento alla potenzialità edificatoria contenuta nella convenzione.

Perimetralmente al terreno in questione, al di fuori dei confini catastali (come risulta dal progetto approvato con la convenzione) risultano già posti in opera i diaframmi nel sottosuolo, tali da consentire la successiva realizzazione dell'intero piano interrato.

Miglior descrizione dell'immobile può essere fornita dalla visione del rilievo fotografico citato doc. 4-04 al quale si rimanda.

Attualmente l'immobile è adibito ad utilizzo di parcheggio ed area ludica a seguito di **autorizzazione temporanea** rilasciata dal Comune di Cesenatico fino al 26.09.2021 (Delibera di Giunta Comunale n° 32 del 10.03.2021)

Ai fini della sua **consistenza**, si farà qui riferimento a quella **catastale** che indica la **superficie complessiva in mq 12.528** (alla quale si devono aggiungere da convenzione mq 540 ca. dati dalla cessione del sedime di via Sabotino).

Visto lo stato in cui si trova l'immobile (terreno nudo), null'altro si ritiene da aggiungere.

Ulteriormente, per la visione dello **stato attuale dell'immobile**, si rimanda anche alle **planimetrie e mappa catastali** (v. citato doc. 4-02-A e 4-02-B) **sopra già inserite fuori scala nel testo** del presente elaborato.

FABBRICATO COSTRUIBILE DA CONVENZIONE

Per quanto attiene ai dati tecnici relativi al fabbricato costruibile, **si rimanda integralmente** al precedente ***Punto 02.4***

L'immobile costruibile ha destinazione turistico ricettiva e commerciale con l'intero piano interrato adibito a parcheggio auto e servizi dell'albergo e corpi tecnici.

L'intero fabbricato risulta così composto:

Piano interrato adibito essenzialmente a posti auto privati e pubblici oltre a corsie di manovra, servizi dell'albergo ecc.

Piano terra adibito a superfici commerciali (negozi) e zone clienti dell'albergo;

Piano primo adibito interamente a servizi dell'albergo per i clienti, con zona esterna solarium, piscina ecc.;

Piani dal 2° al 5 adibiti interamente a pernottamento clienti (sopra si è allegata al testo del presente elaborato una planimetria indicativa quale "piano tipo" anche se i piani, per la diversa tipologia di camere non sono tutti uguali;

Piano 6° adibito a terrazza panoramica con bar e servizi dell'albergo, oltre a corpi tecnici.

Le superfici lorde delle **porzioni di fabbricato** costruibili risultano dedotte dall'esperto dalla Tabella riassuntiva dell'Accordo di programma allegata alla convenzione rep. 6669\2011 e qui di seguito si allega lo stralcio che interessa.

INTERESSE PUBBLICO E PRIVATO

OGGETTO	INTERESSE PRIVATO (mq. maximo ipotizzabili)	INTERESSE PUBBLICO	DEST. FUNZIONALIT. AN. P.R.	DEST. UTILIZIO PROGETTO
Area Ex Fiat Viale Carducci	Mq. 12.034 hotel Mq. 3.650 commerciale Mq. 15.000 parcheggio (privato, pubblico e servizi)	- Piazza pubblica e aree circostanti mq. 5529 - Parcheggio pubblico n. posti auto 150 pari a mq. 4.322 - riqualificazione di tutta l'area cirostante ex Fiat	PP/12	Commerciale - mista alberghiera - pubblica

Le superfici lorde come sopra indicate, **potrebbero rispetto a quelle reali rappresentate nel progetto che per stralci è stato sopra allegato al testo del presente elaborato, variare in più o in meno ed in percentuale che potrebbe anche essere significativa; nel caso di specie la vendita è a corpo e non a misura e da riferirsi al terreno nudo edificabile.**

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto e documentazione allegata e/o da verifiche da farsi sulle tavole architettoniche che richieste dall'esperto presso il Comune di Cesenatico, potranno essere inviate separatamente agli interessati (previa specifica richiesta degli stessi da farsi al Curatore fallimentare), visto il *peso* di allegazione direttamente al presente elaborato.

MILLESIMI

Il terreno edificabile oggetto di stima non fa parte di complesso condominiale, pertanto non esistono Tabelle millesimali di riferimento.

VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

Trattandosi di terreno nudo, 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° 4

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

DOC. 4-02) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE (DOC. 4-02-A); MAPPA CATASTALE E VISURE CATASTALI E CONFINANTI (DOC. 4-02-B);

DOC. 4-03) PLANIMETRIE DELL'IMMOBILE RAPPRESENTATIVE DELLE SUPERFICI DELLE SINGOLE PORZIONI (4-03-A); RELAZIONE TECNICA RELATIVA ALL'INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE (DOC. 4-03-B);

DOC. 4-04) RILIEVO FOTOGRAFICO ESTERNI ED INTORNO DELL'IMMOBILE;

DOC. 4-05) ATTO NOTARILE DI FUSIONE per INCORPORAZIONE del 31.12.2002 relativo alla PROVENIENZA BENE ALLA SOCIETA' FALLITA;

DOC. 4-06) RELAZIONE ULTRAVENTENNALE SUI GRAVAMI DELL'IMMOBILE (DOC. 4-06); 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. 4-07) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (file in p7m ed in pdf);

DOC. 4-08) PRECEDENTI EDILIZI (demolizione fabbricati esistenti) e DOCUMENTAZIONE

INIZIO LAVORI DEL NUOVO FABBRICATO (riferito alla posa dei diaframmi);

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