

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° 5
Area Viale dei Mille

Terreno nudo della complessiva superficie catastale di **mq 1.056**

sito in **zona centralissima di Cesenatico Levante,**

Viale dei Mille n° 4

PERITO STIMATORE NOMINATO

Geom. Massimo Magnani

IMMOBILE n° 5
Area Viale dei Mille
SOMMARIO

01	PROSECUZIONE DA PERIZIA IMMOBILE 4 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.	6
02.2.1	COMMENTI	pag.	8
02.3	CORRISPONDENZA DATI CATASTALI ALLA DATA DEL FALLIMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag.	10
02.3.1	COMMENTI	pag.	11
02.4	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag.	11
02.5	RAPPRESENTAZIONE E FOTO	pag.	14
03	PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.	20
03.1	PROPRIETA'	pag.	20
03.2	TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag.	20
03.2.1	COMMENTI	pag.	20
03.2.2	VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag.	21
03.3	TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.	21
04	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE VISURISTA	pag.	21
05	PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag.	30
06	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.	30
07	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.	31
08	VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G. e di P.U.G.	pag.	31
08.1	VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag.	31
08.2	VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag.	32
08.3	VINCOLI DI PIANO REGOLATORE GENERALE e P.U.G.	pag.	33
09	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.	37
10	SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO	pag.	37
11-12	DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.	38
13	PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA'; DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI	pag.	39
13.1	PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag.	39
13.1.1	COMMENTI	pag.	42
13.2	REGOLARITA' EDILIZIA e CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA	pag.	42
14	SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI	pag.	43
15	ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici e Diritti del Debitore)	pag.	45
16	ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	45
17	ESENZIONE OBBLIGO ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	45
18	AGGIORNAMENTI CATASTALI – CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI	pag.	18
19	VARIAZIONI COLTURALI	pag.	48
20	STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag.	48
20.1	CRITERI ADOTTATI	pag.	48
20.2	FONTI INFORMAZIONI	pag.	49
20.3	SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.	49
20.4	VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.	50
20.5	VALORE PROVVISORIO DI STIMA DELL'IMMOBILE 5 – AREA VIALE DEI MILLE	pag.	50
21	VENDITA IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.	50
22	DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.	51
23	DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.	52
24	ELENCO ALLEGATI	pag.	53
25	NOTE FINALI COMUNI	pag.	55

01) PROSECUZIONE DA PERIZIA IMMOBILE 4

Il presente elaborato, da riferirsi all'**immobile n° 5** (area Viale dei Mille) di cui al citato allegato 01-C, **è da ritenersi prosecuzione in successione di quello di cui all'immobile 4** (Area ex Nuit).

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° 5

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 NON edificabile avente la superficie complessiva di **mq 1.056** catastali, ubicato in **zona centralissima di Cesenatico Levante, a pochi passi dal mare,** Viale dei Mille n° 4

Da convenzione, sul detto terreno è prevista la **realizzazione di un parcheggio pubblico a raso, da cedere gratuitamente al Comune.**

In riferimento a quanto sopra, come si rileva dal “rieppilogo e conclusioni” dell'esperto, **l'immobile oggetto di stima avrà valore pari a 0 (zero).**

L'immobile è posto in **zona centralissima;** **vicino** al mare ed al centro storico ed al porto canale *leonardesco*.



AEROFOTO DELLA ZONA



AEROFOTO DELL'IMMOBILE E DELL'INTORNO

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 9, particella 88

Zona censuaria 1, Categoria D\3, rendita catastale € 661,06

Viale dei Mille piano: T

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

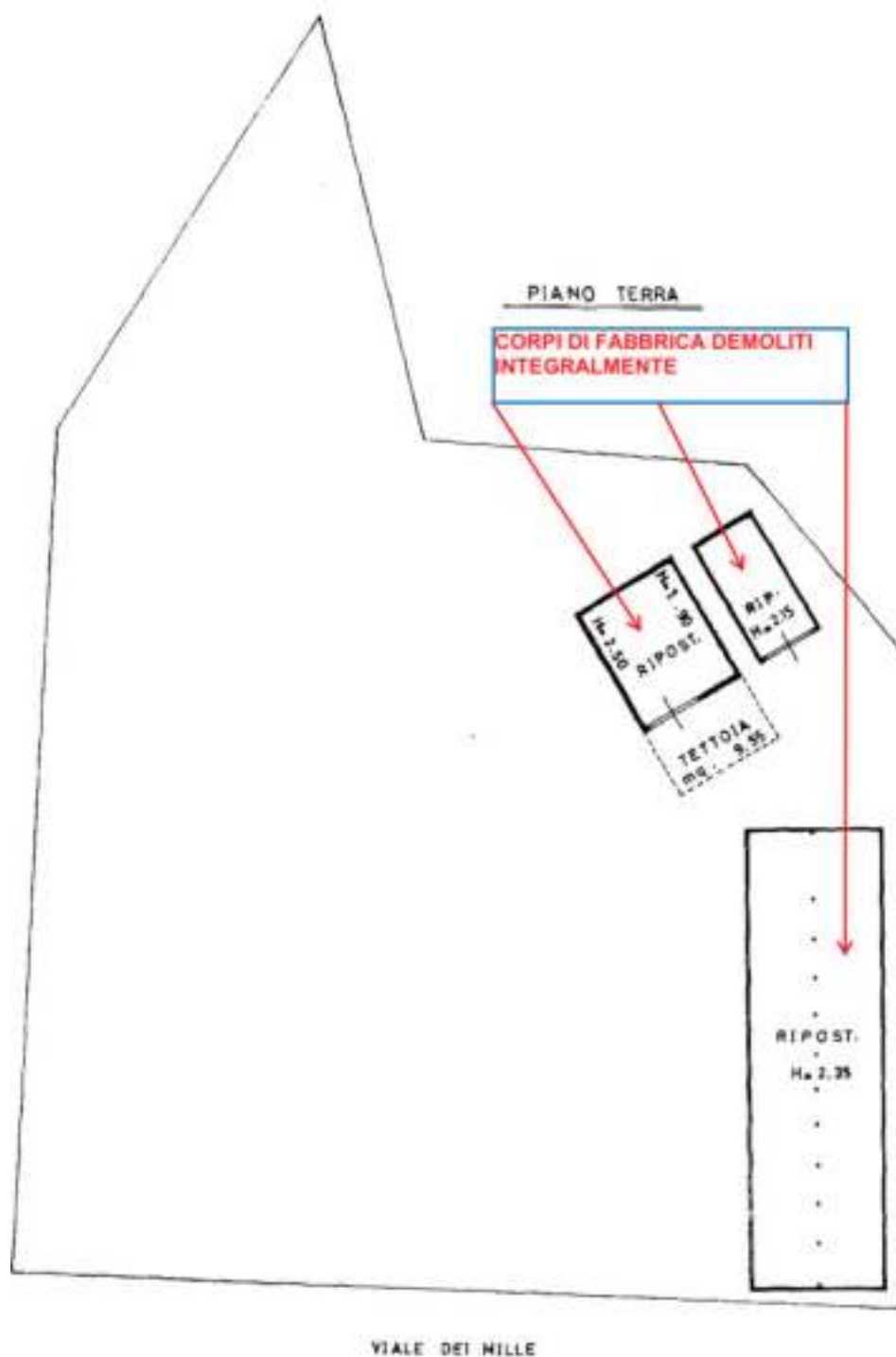
Foglio 9, particella 88 ente urbano di mq 1.056

La situazione catastale di cui sopra è in corso di aggiornamento per demolizione totale dei corpi di fabbrica a suo tempo esistenti.

Di seguito si allega nel testo del presente elaborato relativo, la **planimetria catastale** che risulta **attualmente depositata** presso il *Catasto* di Forlì, che **sarà oggetto di variazione per demolizione totale dei corpi di fabbrica** a suo tempo esistenti.

Planimetria catastale ai fabbricati rappresentativa dell'immobile

NON AGGIORNATA con lo stato dei luoghi - fuori scala



02.2.1) COMMENTI

La **planimetria catastale** attualmente depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Forlì, **NON RISULTA** aggiornata rispetto allo stato dei luoghi.

E' in corso di redazione l'aggiornamento catastale dell'intero immobile sia al **Catasto Terreni e sia al Catasto Fabbricati**.

Attualmente l'area cd. *viale dei Mille* di complessivi mq 1.056 è **adibita temporaneamente** ad uso di intrattenimento ludico per bambini 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** (attualmente trattasi di area urbana priva di fabbricati), in riferimento alla **planimetria catastale dell'immobile attualmente depositata** presso il *Catasto* di Forlì, l'esperto ritiene di **NON poterne attestare la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52**

Sarà possibile attestare la conformità catastale allo stato dei luoghi, a variazione catastale conclusa.

Sarà cura dell'esperto, procedere ad **eseguire idonea integrazione peritale**, per comunicare **i nuovi dati catastali** ed **attestare la detta conformità**.

La planimetria catastale attuale, 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

PRECISAZIONE IN ORDINE ALLA PARTICELLA 2378 di mq 10

La particella in questione, posta fra la particella 88 e la particella 97 è intestata a [REDACTED] società incorporata per fusione nella società fallita.

Potrebbe essere sufficiente, probabilmente, una richiesta di voltura per intestarla in capo alla società fallita, ma non è noto all'esperto, se **la detta particella sia effettivamente all'interno della attuale recinzione esistente** (che quindi delimiterebbe sia la pc 88 e sia la pc 2378), oppure **se trattasi di sconfinamento della corte** dell'adiacente pc 97 che **in fatto**, ancorché intestata ad altro soggetto, **occupa anche la superficie della particella 2378.**

Vista l'esigua superficie e la non certezza relativa alla posizione dell'attuale rete di confine (sarebbe servito un rilievo topografico di restituzione dei confini.....) si è ritenuto di non procedere a volturare tale particella in capo alla società fallita.

CONFINANTI

L'immobile confina: a sud con la particella 238 (bcnc); a ovest con il fabbricato condominiale insistente sulla particella 2195; sempre a ovest, con la particella 2378 di cui sopra; a est con viale dei Mille, salvi se altri.

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

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

Planimetria dell'immobile ai fabbricati (stato oggetto di variazione catastale in corso), (**v. doc. 5-02-A**); **mappa catastale** recante l'indicazione dell'immobile e **Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni** e visure confinanti (**v. doc. 5-02-B**); **Visure fabbricati e terreni della particella 2378** (**v. doc. 5-03**)

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 5** qui trattato, i seguenti:

Comune di Cesenatico, catasto fabbricati,

Foglio 9, particella 88

e catasto terreni

Foglio 9, particella 88 ente urbano di are 10 e centiare 56

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 da cedere gratuitamente al Comune di Cesenatico:

Terreno nudo NON edificabile avente la superficie complessiva di **mq 1.056** catastali, ubicato in **zona centralissima di Cesenatico Levante**, Viale dei Mille n° 4, **a pochi passi** dal mare, dal centro storico e dal porto canale *leonardesco*.

Da convenzione, sul detto terreno è prevista la **realizzazione di un parcheggio pubblico a raso, da cedere gratuitamente al Comune**.

Ai fini estimativi, l'immobile in oggetto (terreno nudo), **con le opere come previste in convenzione** (realizzazione di parcheggio pubblico a raso), sarà da **cedere gratuitamente al Comune di Cesenatico**, pertanto **ai fini estimativi lo stesso ha valore 0 (zero)**.

I costi per la realizzazione del parcheggio a raso, sono stati computati nel riepilogo e conclusioni dell'esperto.

Alla data del primo sopralluogo e di quelli successivi, l'intero immobile si presentava ben identificato ed identificabile, fatta eccezione per quanto sopra già relazionato in riferimento alla particella 2378 di mq 10.

Attualmente l'immobile per la sua complessiva superficie di mq 1.056 è adibito ad attività di intrattenimento ludico per bambini 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).

Nell'immobile insistono manufatti precari abusivi che sono da demolire integralmente (dovrebbe rimuoverli l'attuale titolare dell'attività, visto che dallo stesso realizzati).

Trattasi di porzione di vecchia muratura dei corpi di fabbrica già demoliti e struttura tesa a realizzare una pergola (precaria) a distanza non regolare dal confine ovest, oltre ad altro manufatto costituito da box in lamiera (ml 2,50 x 5).

Miglior descrizione dell'immobile relativa allo stato occupazionale attuale, **può essere fornita dalla visione del rilievo fotografico** successivo doc. 5-04 al quale si rimanda.

Ai fini della sua **consistenza**, si farà qui riferimento a quella **catastale** che indica la **superficie complessiva in mq 1.056**

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

Le superfici catastali come sopra indicate, **potrebbero rispetto a quelle reali** delimitate dalle esistenti recinzioni, **variare in più o in meno** ed in percentuale non si ritiene significativa; nel caso di specie **la vendita è a corpo e non a misura e da riferirsi al terreno nudo NON edificabile.**

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.

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. 5-04)
- 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 fatta eccezione per l'impianto di illuminazione esistente che non è dato sapere se di proprietà dell'attività insediata stagionalmente o di altri e se realizzato o meno nel rispetto delle norme vigenti in materia.

MILLESIMI

Il terreno **NON 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. 5-04

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. 5-02-A**) mentre **le superfici del terreno nudo** sono state sopra riportate al *Punto 02.2* e desunte dalla visura catastale.

RILIEVO FOTOGRAFICO

E' stato eseguito anche un dettagliato **rilievo fotografico** degli esterni dell'esistente immobile e dell'intorno, che si allega (**v. doc. 5-04**)

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.

AREA VIALE DEI MILLE



FOTO 1 – VISTA DA VIALE DEI MILLE VERSO NORD-OVEST



FOTO 2 – VISTA DA VIALE DEI MILLE VERSO OVEST



FOTO 3 – VISTA SUI LATI NORD-OVEST



FOTO 4 – VISTA DA OVEST VERSO VIALE DEI MILLE - EST



FOTO 5 – VISTA DA OVEST VERSO VIALE DEI MILLE -EST- E LATO SUD



FOTO 6 – VISTA DA SUD VERSO NORD



FOTO 7 – ZONA PERGOLA, MANUFATTO E MURATURA DA DEMOLIRE



FOTO 8 – BOX IN LAMIERA DA DEMOLIRE



FOTO 9 – VISTA DA OVEST VERSO VIALE DEI MILLE - EST



FOTO 10 – VISTA DA OVEST VERSO VIALE DEI MILLE - EST

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 9 Particella 88 (categoria D\3)

[**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 9 Particella 88, E.U. di are 10,56

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. 5-05**;

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 27 aprile 2020, fino alla data del 13.08.2021, provvedendo** alla richiesta della **documentazione relativa alle Trascrizioni pregiudizievoli, che gravano l'immobile pignorato (non indicate nella descrizione della Relazione Notarile di cui sopra).**

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

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

Inizio testo Relazione ventennale



N.C.E.U. Cesenatico Viale dei Mille

F.9 n.88 p.T cat.D/3 Rendita € 661,06

N.C.T. Cesenatico

F.9 n.88 ente urbano di mq.1.056

Ditta:

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

p.iva **03289770400** x intero

ATTENZIONE

*Adiacente al suddetto fabbricato risulta un'area urbana individuata al **F.9 n.2378** di mq.10 costituita nel 2003, censita al catasto terreni al **F.9 n.2378** ente urbano di mq.10, la quale deriva dalla originaria p.lla n.88 di mq.1.066.*

Il terreno n.2378 di mq.10 risulta pervenuto alla società'

"Finanziaria Carducci di Partecipazione srl" con la fusione art.1058/2003 dalla società' ' [REDACTED] (di seguito descritta) ma non si fa menzione dell'area urbana, infatti la medesima risulta ancora catastalmente intestata alla società' '[REDACTED]'".

Tale terreno e, area urbana non risultano indicate nella sentenza di fallimento;

ai fini dell'allineamento della ditta è probabile sia sufficiente fare una voltura informatizzata al n.c.e.u., per il fatto che non sia presente nella sentenza di fallimento, credo non sia di ostacolo alla vendita.

[**n.d.r.:** potrebbe trattarsi di sconfinamento del fabbricato confinante, visto che la pc 2378 è stata originata dalla pc 88. L'esperto non ha eseguito un rilievo topografico del confine in questione]

STORICO:

► [REDACTED], Cesena, 02690800400

Trascrizioni a favore:

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

La societa' "[REDACTED]" acquista, fra l'altro, fabbricato in Cesenatico, Viale dei Mille, distinto al

F.9 n.88 cat.D/3

F.9 n.88 ente urbano di mq.1.066

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 stato omessa l'indicazione di alcune autorizzazioni e comunicazioni ex art.26 L.47/85

NCT

Con frazionamento del 25-10-2002 n.10162.1/2002

La p.lla n.88 di mq.1.066 si fraziona originano, fra l'altro, le **n.88** ente urbano di **mq.1.056** e **n.2378** ente urbano di **mq.10**

NCEU

Con variazione del 07-08-2000 n.4824.1/2000: variazione classamento

Il mappale **n.88** si ricarica variato di classamento

Con costituzione del 07-01-2003 n.2178.1/2003: costituzione di area urbana

Si costituisce il mappale **n.2378**

Trascrizioni contro:

Art.1058/20-01-2003 Fusione di societa' per incorporazione

(vedi sviluppo Finanziaria Carducci di Partecipazione srl)

Iscrizioni contro:

Cancellate

► Finanziaria Carducci di Partecipazione srl, Cesena,
03289770400

Trascrizioni a favore:

Art.1058/20-01-2003 Fusione di societa' 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, 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

F.9 n.2378 terreno di mq.10

Trascrizioni contro:

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

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

Favore: Massa dei creditori del fallimento della societa'

Finanziaria Carducci di Partecipazione srl

Contro: Finanziaria Carducci di Partecipazione srl

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

F.9 n.88 cat.D/3

F.9 n.88 ente urbano dimq.1.056

- Fabbricato in Cesenatico, Viale Carducci, distinto al

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

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

F.22 n.99 terreno di mq.277

- Fabbricato in Cesenatico, Viale Carducci, distinto al

F.22 n.66 cat.B/1

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

- Fabbricato in Cesenatico, Viale Carducci, distinto al

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

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

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

- Aree urbane in Cesenatico, Viale Carducci, distinte al

F.15 n.2471 e n.2472

F.15 n.2471-2472 enti urbani

Iscrizioni contro:

Non riguardanti

Forlì', agg.to 27-04-2020

Fine testo relazione ventennale

Dall'aggiornamento eseguito dall'esperto presso la Conservatoria di Forlì, fino alla data del 13.08.2021, sono risultate le seguenti TRASCRIZIONI delle convenzioni (v. 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 PARCOPIGIO A BASO IN VIALE DEI MILLE, PARCOPIGIO INGRESSO AL PARCO DILEVANTE, 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. 5-06, 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.

La planimetria catastale attualmente depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Forlì, **NON RISULTA** aggiornata rispetto allo stato dei luoghi.

E' in corso di redazione l'aggiornamento catastale dell'intero immobile sia al **Catasto Terreni e sia al Catasto Fabbricati**.

Sarà cura dell'esperto, procedere ad **eseguire idonea integrazione peritale**, per comunicare **i nuovi dati catastali** ed **attestare la conformità catastale**.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegate, vedi citato doc. 5-02-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.

Si esclude la posizione della particella 2378 rimasta intestata alla soc.

[REDAZIONE] l' incorporata con atto di fusione nella società fallita.

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 rare** del “Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico”

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

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

P.P. n. 12 (P.U.A.) - P.I.O. Ex Nutt - Colonia ex San Vigilio, ex Gioiosa, ex Cif - Area via dei Mille (proximità via Anita Garibaldi) ^{cont}

Trattasi di intervento ricadente in zona territoriale omogenea di tipo B ai sensi del D. M. 1444/1968 attuabile attraverso Piano Particolareggiato nel rispetto dei limiti dallo stesso definito (densità edilizia complessiva, altezza, distanze, etc.) di cui:

				Valori S.I.T.
-	Superficie totale di comparto	(St)	mq. 30.367	mq. 30.367
-	Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 22.302	
-	Destinazione:			
	D4g	(St)	mq. 3.650	
	D4a	(Sn)	mq. 11.800	
	B	(Sc)	mq. 9.274	
	SUL		mq. 25.212	
-	Superficie Parcheggio Pubblico	(G3)	mq. 8.005	

- Su ** è ammesso nel limite massimo del 2% della (Sn) superficie netta alberghiera (pertanto pari a mq. 236) ed in accordo con l'Istituto di vigilanza composto da Amministrazione Provinciale e Amministrazione Comunale:

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

Area E tale facoltà, ammessa nel rispetto delle detenzioni minime di standard complessivo, non costituisce variante all'accordo di programma.

-	Su				Valori S.I.T.
-	Su	Colonia di levante - Ex Cif - Ex Gioiosa - Ex San Vigilio			mq. 8.199
-	Dx	- Superficie fondiaria (catastale)	(Sf)	mq. 8.145	
		- Destinazione: B	(Sc)	mq. 9.274	
		- SUL		mq. 9.857	
-	Su	- Superficie Parcheggio Pubblico	(G3)	mq. 1.784	
-	Su	- Superficie a verde pubblico*	(G2)	mq. 7.136	

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

- Sp

** attività commerciale non alimentare ("Galleria Commerciale di Vicinato" ai sensi della delibera di consiglio regionale n. 1253/1999 così come modificata dalle DD. CC. RR. N. 344/2002 - 653/2005 - 155/2008) di superficie di vendita inferiore/uguale a mq. 1.500, 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 dotazione di parcheggi pertinenziali si fa riferimento a quanto previsto al punto 5.2.5 della delibera di cui sopra; attività turistico ricettiva alberghiera.

La capacità edificatoria dovrà essere concentrata in un unico fabbricato. Le attività commerciali potranno essere insediate 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 ad uso pubblico, poste al piano terra del fabbricato.

Gli interventi nel complesso, dovranno rispettare i limiti di cui all' art. 14-11 del D.L. 1948 previsti per la zona II relativamente a densità edilizia complessiva, altezza, distanza tra i fabbricati;

Gli interventi dovranno perseguire gli obiettivi di qualità e sostenibilità ambientale. Dovranno recepire i contenuti di cui all' art. di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico degli edifici (legge n. 13/2012 del D.L. 11/2018 Regione Emilia Romagna)

Per tali interventi si definisce:

1. SUII = Superficie Utile Lorda come di seguito indicata:

SUII è la somma delle superfici lorda di tutti i piani fuori terra misurata al netto di:

- manufatti perimetrali di spessore uguale o superiore a 40 cm;
- balconi aggettanti, terrazze scoperte, logge a salienza antistante, sottergander;
- corpi tecnici, canotti, spazi di qualità a fruizione comune;

vanivole e noccioli conteggiati una sola volta,

2. SC = Superficie Complessiva come da art. 7 della RUA, misurata al netto degli interni, logge a salienza antistante, verande, portici, corpi tecnici, canotti, spazi di qualità a fruizione comune. Per le esclusioni le quantità definite da progetto sono da intendersi come valori massimi ammissibili.

In luogo di quanto stabilito dagli art. 92-94 comma 3-1 del D. L. 11/18 si prescrive che il verde deve essere permesso per tutta la sua profondità nella misura minima del 30% della superficie fondiaria complessiva, mentre la permeabilità dell'area permeabile nella misura minima del 40% della superficie scoperta complessiva.

Prescrizioni:

1. nella realizzazione dei vani interni, il posizionamento dello stesso tramite interventi di *decanting* non afferisce solo successivamente alla realizzazione di una barriera idraulica al contorno (ovv. diaframma isolante nelle angole sottostanti la falda fionica). Per preservare la possibilità di mantenere il nuovo valore della falda, si chiede di mantenere in opera i piezometri installati per le indagini geologiche, se non in contrasto alle operazioni di cantiere.

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

Intervento da attuarsi in base all'accordo di programma di cui all' art. 40-1 comma della legge regionale n. 20/2010, 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 è compreso "all'interno" del più ampio "COMPARTO Q5 Tessuti turistico alberghieri" è stato perimetrato 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° 122 in data 19.08.2021, al quale si rimanda l'acquirente ad una attenta lettura.

Si allega di seguito *stralcio* del CDU.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Reg. Cert. N. 122 del 19/08/2021

Su conforme domanda presentata dal Sig. Magnani Massimo, con prot. 36992/2021,

IL DIRIGENTE DEL SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

certifica ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 comma 2°- 3°- 4°, del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 360, che il terreno sito in questo Comune, distinto in catasto al foglio n. 9 con la particella n. 85, 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:

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

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

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

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

- Territorio urbanizzato;
- Q 3 Tessuto turistico-alberghieri (Art. 6.3.2);

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;
- Si precisa che ai sensi dell'art. 28, comma 1, della L.R. 20/2000 e successive, il PSC non autorizza in nessun caso attività edificatorie alla area, né conferisce alla stessa una potenzialità edificatoria subordinata all'approvazione del PSC; ed ha efficacia confermativa del diritto di proprietà limitatamente all'apposizione dei vincoli e condizioni con eventuale natura espropriativa, di cui all'art. 6, commi 1 e 2, della medesima legge regionale;
- L'area urbanizzata in ambito costiero è sottola di qualificazione dell'insediamento turistico (Art.14 PUG19).



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) anche se nel caso di specie il terreno è da cedere gratuitamente al Comune con le opere del parcheggio pubblico a raso.

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. 5-07).

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 NON 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, dovranno essere eseguite delle opere relative alla realizzazione di parcheggio pubblico a raso e successivamente si dovrà cedere gratuitamente al Comune l'immobile.

Per le informazioni relative alla zonizzazione e/o comparto del terreno oggetto di stima, 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 realizzazione di un parcheggio pubblico a raso, è stato richiesto il **Certificato di Destinazione Urbanistica**, rilasciato dal Comune di Cesenatico al n° 122 in data 19.08.2021, alla cui visione **si rimanda l'acquirente** (v. citato doc. 5.07).

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 costruzione dei preesistenti fabbricati (ora demoliti), al fine di **accertare la destinazione d'uso dell'area ante convenzione**, originata appunto dai precedenti edilizi, 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.

Nello stato attuale l’area in questione è priva di fabbricati.

L’area in oggetto, oltre ad avere la destinazione alla stessa conferita con lo strumento urbanistico vigente (P.R.G.) che è quella data dalla convenzione e quella data dall’adottato P.U.G. nel caso di decadimento della stessa, può a parere dello scrivente, essere adibita ad area ludica e noleggio bici e tandem, come attestano i titoli relativi alla costruzione dei fabbricati ad oggi demoliti, che di seguito si elencano:

I fabbricati in origine esistenti (oggi demoliti) sono stati realizzati mediante i seguenti titoli edilizi:

-Licenza Edilizia n° 54 del 18.04.1972 relativa alla *installazione di un manufatto ad uso deposito e costruzione piste per giochi bambini in Viale dei Mille*

SUCCESSIVAMENTE sono state eseguite opere abusive oggetto di Condonò Edilizio mediante il rilascio di:

-Pratica n° 517 del 17.09.1991 relativa alla *Costruzione di box in lamiera ad uso ripostiglio ed installazione di tettoia sul fronte del ripostiglio autorizzato; modifiche non valutabili in termini di superficie o di volume all’attività stagionale : parco giochi e noleggio cicli-motori.*

Le opere di cui sopra hanno ottenuto il rilascio dell’**Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità a Sanatoria in data 16.06.1994 Bolletta n° 10\94**

-Pratica n° 519 del 17.09.1991 relativa alla *Installazione di un ripostiglio in lamiera a servizio dell'attività stagionale: parco giochi e noleggio cicli-motori*

Le opere di cui sopra hanno ottenuto il rilascio dell'**Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità a Sanatoria** in data 16.06.1994 Bolletta n° 10\94

In ultimo, la **destinazione a parcheggio pubblico** è stata data dalla:

-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** nel caso di specie per la realizzazione delle opere come previste dai progetti delle opere pubbliche approvati con la stessa.

La demolizione dei manufatti regolari esistenti è avvenuta senza titolo edilizio, in quanto, vista la precarietà strutturale degli stessi, da informazioni assunte, **pare siano stati demoliti a seguito di eventi atmosferici**.

Nel caso di specie, se così è stato, **si potrà attestare ai fini edilizi l'avvenuta demolizione dei manufatti regolari, ora per allora**.

Diversamente necessiterà una pratica di Sanatoria Edilizia a titolo oneroso da farsi a cura e spese dell'acquirente.

I titoli edilizi sopra citati, si allegano (**v. doc. 5-08**)

13.1.1) COMMENTI

Nulla da commentare in quanto l'area è priva di manufatti, **fatta eccezione** per le **modalità di avvenuta demolizione** (evento atmosferico o demolizione eseguita senza titolo?).

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

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dalla documentazione allegata e/o da verifiche in loco, le superfici catastali sopra indicate (area esistente v. citato doc. 5-02-B).

13.2) REGOLARITA' EDILIZIA

Trattandosi di terreno nudo nulla da segnalare, **fatta eccezione** per le **modalità di avvenuta demolizione** (evento atmosferico o demolizione eseguita senza titolo?).

Nel caso di **demolizione eseguita senza titolo**, degli esistenti manufatti edilizi, **sarà necessario presentare** a cura e spese dell'acquirente una **Sanatoria Edilizia**.

CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

Trattandosi di terreno privo di fabbricati, **non necessita l'attestazione di Conformità Edilizia ai sensi della Legge n. 47/1985** e s.m.i.

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.**

Trattandosi di terreno nudo nulla da segnalare, **fatta eccezione** per le **modalità di avvenuta demolizione** (evento atmosferico o demolizione eseguita senza titolo?).

Nel caso di **demolizione eseguita senza titolo**, degli esistenti manufatti edilizi, **sarà necessario presentare** a cura e spese dell'acquirente una **Sanatoria Edilizia**.

Nell'immobile insistono manufatti precari abusivi che sono da demolire integralmente in quanto **NON sanabili** (dovrebbe rimuoverli l'attuale titolare dell'attività, visto che dallo stesso realizzati).

Trattasi di porzione di vecchia muratura dei corpi di fabbrica già demoliti e struttura tesa a realizzare una pergola (precaria) a distanza non regolare dal confine ovest, oltre ad altro manufatto costituito da box in lamiera (ml 2,50 x 5).

Tutte le incombenze, successive all'acquisto dell'immobile e rinvenienti dal suo stato attuale (quindi anche quelle di una eventuale Sanatoria da farsi ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 380\201 per le demolizioni *se* eseguite senza titolo e **salvo se altro**), **sono a carico dell'acquirente, che ne dovrà sopportare tutti i costi e gli oneri, anche se qui non descritti e/o non quantificati e quindi non detratti dal valore di stima dell'immobile**, nel successivo *Punto 20.4*

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 relative all'avvenuta demolizione dei manufatti esistenti.

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....***

La planimetria catastale attualmente depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Forlì, **NON RISULTA** aggiornata rispetto allo stato dei luoghi.

E' in corso di redazione l'aggiornamento catastale dell'intero immobile sia al **Catasto Terreni e sia al Catasto Fabbricati.**

Sarà cura dell'esperto, procedere ad **eseguire idonea integrazione peritale,** per comunicare **i nuovi dati catastali** ed **attestare la detta conformità.**

La planimetria catastale attuale, 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

CONFORMITA' CATASTALE

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

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

Solo ad avvenuta presentazione della planimetria catastale rappresentativa dell'intero immobile quale area urbana,
l'esperto potrà **attestare la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52**

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

Le planimetrie catastali dell'immobile relative alla prima variazione, redatte dall'esperto, sono state allegate (v. citati doc. 5-02-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...

La necessaria variazione catastale ai Terreni ed ai Fabbricati è in corso di redazione; all'esito l'esperto ne darà conto nell'elaborato peritale integrativo.

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

L'elaborato peritale redatto, tiene in conto di quanto previsto dalla convenzione rep. 6669\2011

L'area in questione, che presa a sé stante ed ancorché non edificabile, vista l'ubicazione centralissima, avrebbe certamente un suo valore, nel caso di specie, dovendo l'acquirente che subentra nella convenzione al fallimento, cederla gratuitamente al Comune, la stessa **ha valore pari a zero.**

Pertanto nessun criterio di stima si indicherà, non dovendosi procedere alla stima per i motivi fin qui descritti.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Visto quanto sopra, nulla da indicare, descrivere e relazionare.

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

DEFINIZIONI e SISTEMI di MISURAZIONE ADOTTATI, APPLICATI

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.

Trattandosi di terreno nudo, la superficie commerciale dello stesso è data da quella catastale di mq 1.056

Non trattandosi di fabbricato, null'altro qui si segnala in ordine agli altri aspetti relativi alle “***DEFINIZIONI e SISTEMI di MISURAZIONE ADOTTATI, APPLICATI***”

TIPOLOGIA DELLE MISURAZIONI ESEGUITE e PLANIMETRIE DI RIFERIMENTO

Non sono stati eseguiti rilievi topografici dell'area al fine di determinarne l'esatta superficie reale.

Trattandosi di terreno nudo, si è fatto unicamente riferimento alla superficie catastale di mq 1.056

20.4) VALORE PROVVISORIO DI STIMA DELL'IMMOBILE

Come già relazionato il valore del bene oggetto di stima, stante l'esistente convenzione, è pari a zero.

20.5) VALORE PROVVISORIO DI STIMA DELL'IMMOBILE

Stante tutte le considerazioni sopra descritte, *il più probabile valore di mercato* dell'immobile oggetto di stima, ammonta ad € 0 diconsi euro zero.

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 è già detto sopra, in forza dell'esistente convenzione edilizia, sarà da cedere gratuitamente al Comune di Cesenatico, finito con le opere di realizzazione del parcheggio a raso.

**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 da
cedere gratuitamente al Comune di Cesenatico:**

Terreno nudo NON edificabile avente la superficie complessiva di
mq 1.056 catastali, ubicato in **zona centralissima di Cesenatico**
Levante, Viale dei Mille n° 4, **a pochi passi** dal mare, dal centro
storico e dal porto canale *leonardesco*.

Da convenzione, sul detto terreno è prevista la **realizzazione di un
parcheggio pubblico a raso**, da **cedere gratuitamente al Comune**.

L'immobile in oggetto (terreno nudo, con le opere come previste in
convenzione relative alla realizzazione di parcheggio pubblico a raso, da
cedere gratuitamente al Comune di Cesenatico), **ai fini estimativi ha
valore 0 (zero)**.

**I costi per la realizzazione del parcheggio a raso, sono stati computati
nel riepilogo e conclusioni dell'esperto.**

Alla data del primo sopralluogo e di quelli successivi, l'intero immobile si
presentava ben identificato ed identificabile, fatta eccezione per quanto
sopra già relazionato in riferimento alla particella 2378 di mq 10.

**Nell'immobile insistono manufatti precari abusivi che sono da demolire
integralmente** (dovrebbe rimuoverli l'attuale titolare dell'attività, visto che
dallo stesso realizzati).

Trattasi di porzione di vecchia muratura dei corpi di fabbrica già demoliti e struttura tesa a realizzare una pergola (precaria) a distanza non regolare dal confine ovest, oltre ad altro manufatto costituito da box in lamiera (ml 2,50 x 5).

Miglior descrizione dell'immobile relativa allo stato occupazionale attuale, **può essere fornita dal rilievo fotografico** v. doc. 5-04 al quale si rimanda.

Ai fini della sua **consistenza**, si farà qui riferimento a quella **catastale** che indica la **superficie complessiva in mq 1.056**

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

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, da convenzione, **DEVE essere venduto in lotto unico CONGIUNTAMENTE agli altri immobili in capo al fallimento, vista la CONVENZIONE REP. 6669 del 12.01.2011** che ne prevede la **cessione gratuita al Comune** quale parcheggio pubblico a raso.

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° 5

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

DOC. 5-02) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE (DOC. 5-02-A); MAPPA CATASTALE E
VISURE CATASTALI E CONFINANTI (DOC. 5-02-B);

DOC. 5-03) VISURE CATASTALI PARTICELLA 2378 INTESTATA A [REDACTED]
SOCIETA' INCORPORATA PER FUSIONE NELLA SOCIETA' FALLITA;

DOC. 5-04) RILIEVO FOTOGRAFICO ESTERNI ED INTORNO DELL'IMMOBILE;

DOC. 5-05) ATTO NOTARILE DI FUSIONE per INCORPORAZIONE del 31.12.2002 relativo alla
PROVENIENZA BENE ALLA SOCIETA' FALLITA;

DOC. 5-06) RELAZIONE ULTRAVENTENNALE SUI GRAVAMI DELL'IMMOBILE (DOC. 5-06);
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. 5-07) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (file in p7m ed in pdf);

DOC. 5-08) PRECEDENTI EDILIZI FABBRICATI A SUO TEMPO COSTRUITI REGOLARMENTE
AL FINE DI ATTESTARE LA DESTINAZIONE DELL'AREA ANTERIORMENTE ALLA
SOTTOSCRIZIONE DELLA CONVENZIONE.

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