

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

RIEPILOGO ESTIMATIVO
del
COMPENDIO IMMOBILIARE
e CONCLUSIONI
(complessivi n° 5 immobili)

PERITO STIMATORE NOMINATO

Geom. Massimo Magnani

SOMMARIO

01	PROSECUZIONE DA PERIZIA IMMOBILE 5 e PREMESSE	pag.	3
02	IDENTIFICAZIONE e DESCRIZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE DA ESEGUIRE e dei RELATIVI COSTI	pag.	5
03	RIEPILOGO VALORI DI STIMA IMMOBILI (TABELLA "A") e COSTI OPERE PUBBLICHE (TABELLA "B")	pag.	8
04	DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE TABELLA "C"	pag.	10
05	QUANTIFICAZIONE PERCENTUALE INDICATIVA DEL RISCHIO URBANISTICO ED EDILIZIO DATO DALLA CONVENZIONE	pag.	11
06	CONCLUSIONI	pag.	13
	ELENCO ALLEGATI	pag.	14
	NOTE FINALI COMUNI	pag.	16

01) PROSECUZIONE DA PERIZIA IMMOBILE 5

Il presente elaborato, da ritenersi prosecuzione in successione di quello di cui all'immobile 5 (Area Viale dei Mille), è da ritenersi la parte conclusiva con determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili, fin qui stimati in via provvisoria.

PREMESSA

Sono stati oggetto di stima “in via provvisoria” 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**).

La convenzione, se da un lato **concede la possibilità edificatoria** sugli immobili già oggetto di stima provvisoria (immobili dal n° 1 al n° 5), dall'altro, fra gli altri, **impegna** il soggetto attuatore a **realizzare opere pubbliche, dei cui costi non se ne è tenuto conto fino ad ora**, nella determinazione del *più probabile valore di mercato in via provvisoria* dei vari immobili oggetto di stima.

Di seguito saranno elencate le dette opere pubbliche ed i relativi costi di realizzazione (come dedotti dalla convenzione) con deduzione degli stessi dall'ammontare complessivo dato dai singoli valori di stima degli immobili fin qui stimati in via provvisoria, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare, al lordo del rischio edilizio-urbanistico rinveniente dalla convenzione, che resterà integralmente in capo al futuro acquirente, che sarà comunque individuato fra un minimo ed un massimo del valore di stima immobiliare come sopra determinato.

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 stati oggetto di stima, ciascuno in via provvisoria e qui in via definitiva al lordo del rischio edilizio-urbanistico dato dalla convenzione.

02) IDENTIFICAZIONE e DESCRIZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE DA ESEGUIRE E DEI RELATIVI COSTI

L'elenco delle opere pubbliche da eseguire ed i relativi importi\costi sono stati rilevati dalla convenzione rep. 6669\2011

Dalla convenzione, art. 12 (garanzie) pag. 29-30 si desumono le opere che devono intendersi da realizzare e che vanno a **scomputo integrale dell'onere di Urbanizzazione primaria** dovuto per l'intero intervento; nella stessa, trattandosi di quantificare la garanzia fidejussoria da produrre a carico del soggetto attuatore, viene indicato l'importo del 70% del costo delle stesse opere dal quale si ricava il valore intero.

Il **costo effettivo dell'onere di Urbanizzazione primaria** per tutti gli interventi (art. 7 convenzione pag. 22) ammonta ad **€ 463.965,03**

Tutte le opere di seguito descritte non sono state realizzate.

Elenco opere da eseguire

OPERE A SCOMPUTO URBANIZZAZIONE PRIMARIA

prog	DESCRIZIONE	Importo al 70%	Importo al 100%	NOTE
A	Parcheggio pubblico a raso, Viale dei Mille	180.648,00	258.069,00	pag. 30 convenz. arrot. all'euro
B	Parcheggio pubblico ingresso al parco di levante	505.130,00	721.614,00	pag. 30 convenz. arrot. all'euro
C	Parcheggio pubblico interrato area ex nuit	770.648,00	1.100.926,00	pag. 30 convenz. arrot. all'euro COSTO DI REALIZZO GIA' QUANTIFICATO NEI COSTI IMMOBILE 4
D	Piazza pubblica area ex nuit	1.846.082,00	2.637.260,00	
	TOTALE COSTI OPERE PUBBLICHE A + B + D		3.616.943,00	
	TOTALE COSTI OPERE PUBBLICHE A + B + C + D		4.717.869,00	

Nei **conteggi** del presente **riepilogo**, saranno pertanto **quantificati i costi delle opere pubbliche da eseguire (fatta eccezione per il parcheggio interrato, già ricompreso fra i costi di realizzo dell'immobile n° 4), e nulla si dovrà pertanto dedurre per il costo di Urbanizzazione primaria da convenzione previsto da scomputare integralmente (valore opere pubbliche da eseguire € 4.717.869,00 a fronte di uno scomputo di € 463.965,03)**

Vi sono altre opere pubbliche (oltre a quelle di cui sopra) che il soggetto attuatore deve eseguire; tali opere sono definite dall'art. 10 della convenzione (pag. 27) quali **OPERE DI INTERESSE PUBBLICO** e l'importo\costo di ogni singola opera viene di seguito indicato per l'intero.

Elenco opere di INTERESSE PUBBLICO da eseguire

prog	DESCRIZIONE	Importo al 100%	OPERE DA ESEGUIRE	NOTE
a	Riqualificazione di un tratto di Viale dei Mille (1° stralcio) della via Panzini e via Deledda	2.241.296,00	0	pag. 27 convenz. arrot. all'euro TRATTASI DI OPERA INTERAMENTE ESEGUITA E COLLAUDATA
b	Riqualificazione tratto viale dei Mille (2° stralcio) da viale Zara fino al Liceo Scientifico	1.669.681,00	1.669.681,00	pag. 27 convenz. arrot. all'euro
c	Riqualificazione via Venezia, Milano, Giardini al Mare sul fronte intervento e viale Carducci	958.960,00	260.503,00	pag. 27 convenz. arrot. all'euro TRATTASI DI OPERE ESEGUITE PARZIALMENTE PER UN IMPORTO LAVORI DI € 698.456,96
d	EX COLONIA PREALPI Realizzazione di quanto previsto dal programma di riqualificazione dell'area	3.650.000,00	3.575.000,00	pag. 28 convenz. arrot. all'euro TRATTASI DI OPERE ESEGUITE PARZIALMENTE PER UN IMPORTO LAVORI DI € 75.000,00 (demolizione fabbricato esistente)
	TOTALE COSTI OPERE DI INTERESSE PUBBLICO a + b + c + d		5.505.184,00	

Gli **oneri comunali** relativi all'**Urbanizzazione secondaria** per tutti gli interventi da eseguire per **complessivi € 482.494,65** sono stati **interamente già corrisposti al Comune**, mediante l'avvenuta **realizzazione della rete acquedotto e fognatura** nei lavori di cui al primo stralcio di viale dei Mille (art. 8 convenzione pag. 24).

Gli **oneri comunali** relativi al **Costo di Costruzione** per tutti gli interventi da eseguire per **complessivi € 1.267.213,68** sono stati **parzialmente già corrisposti al Comune** per la somma complessiva di **€ 158.402,00** (art. 11 convenzione, pag. 28)

Le **rispettive differenze da pagare al Comune** per il Costo di Costruzione e per ciascun distinto intervento edilizio, **sono già state quantificate in deduzione fra i costi di stima di ciascun immobile** e pertanto in questo **riepilogo** nessun onere rinveniente dal Costo di Costruzione si dovrà quantificare in deduzione.

Monetizzazione standard verde pubblico

Il costo dell'onere rinveniente dalla monetizzazione del verde pubblico, ammonta complessivamente ad € 607.936,00 di cui € 120.430,65 sono già stati pagati dalla società fallita (art. 8 punto 8 pag. 26).

Risulterebbe da pagare al Comune una differenza di € 487.505,35 che risulta essere coincidente con quanto il Comune deve restituire a seguito dell'avvenuta realizzazione della rete acquedotto e fognatura di viale dei Mille 1° stralcio (art. 8 punto 3 convenzione, pag. 25).

Pertanto nulla sarà dedotto nel riepilogo per l'onere derivante dalla monetizzazione dello standard verde pubblico.

03) RIEPILOGO VALORI DI STIMA PROVVISORI e COSTI OPERE PUBBLICHE DA ESEGUIRE

Si procederà di seguito a redigere due specchietti riepilogativi distinti; nel primo saranno indicati tutti i singoli più probabili valori di mercato provvisori di ciascun immobile ed a sommare dell'intero compendio immobiliare e nel secondo tutti i costi delle opere pubbliche da eseguire, come dedotti dalla convenzione rep. 6669\2011 (v. citato doc. 01-D).

Dalla differenza dei due valori complessivi si potrà determinare *il più probabile valore di mercato* dell'intero compendio immobiliare, al lordo del rischio urbanistico-edilizio dato dalla convenzione.

TABELLA "A"

RIEPILOGO VALORI PROVVISORI IMMOBILI

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
1	Più probabile valore di mercato dell'immobile n° 1 EX COLONIA SAN VIGILIO	+ 3.355.000,00	
2	Più probabile valore di mercato dell'immobile n° 2 EX COLONIA GIOIOSA	+ 2.750.000,00	
3	Più probabile valore di mercato dell'immobile n° 3 EX COLONIA C.I.F.	+3.958.000,00	

4	Più probabile valore di mercato dell'immobile n° 4 AREA EX NUIT	+9.690.000,00	
5	Più probabile valore di mercato dell'immobile n° 5 AREA VIALE DEI MILLE	0,00	DA CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE CON LE OPERE DEL PARCHEGGIO A RASO
6	VALORE PROVVISORIO DI STIMA DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE	<u>19.753.000,00</u>	

TABELLA “B”

RIEPILOGO COSTI OPERE PUBBLICHE DA ESEGUIRE

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
1	Parcheggio pubblico a raso, Viale dei Mille	+258.069,00	
2	Parcheggio pubblico ingresso al parco di levante	+721.614,00	
3	Parcheggio pubblico interrato area ex nuit	0,00	Costo già computato nel valore immobile area ex nuit
4	Piazza pubblica area ex nuit	+2.637.260,00	
5	Riqualificazione di un tratto di Viale dei Mille (1° stralcio) della via Panzini e via Deledda	0,00	Opera già integralmente eseguita
6	Riqualificazione tratto viale dei Mille (2° stralcio) da viale Zara fino al Liceo Scientifico	+1.669.681,00	
7	Riqualificazione via Venezia, Milano, Giardini al Mare sul fronte intervento e viale Carducci	+260.503,00	Quantificazione delle sole opere da eseguire
8	EX COLONIA PREALPI Realizzazione di quanto previsto dal programma di riqualificazione dell'area	+3.575.000,00	Importo già al netto oneri di demolizione per € 75.000,00
9	COSTO OPERE PUBBLICHE DA ESEGUIRE	<u>9.122.127,00</u>	

04) DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE (al lordo del rischio urbanistico-edilizio rinveniente dalla complessa convenzione rep. 6669\2011)

Si procederà di seguito alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare in capo alla società fallita ed oggetto di stime distinte per ciascun immobile, il tutto al lordo del rischio urbanistico-edilizio dato dalla convenzione, di cui si dirà in seguito.

Il più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare sarà dato dalla differenza fra il valore complessivo degli immobili decurtato il costo delle opere pubbliche da eseguire.

TABELLA "C"

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
1	VALORE PROVVISORIO DI STIMA DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE	<u>19.753.000,00</u>	
2	COSTO OPERE PUBBLICHE DA ESEGUIRE	<u>9.122.127,00</u>	
3	VALORE DI STIMA DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE	<u>10.630.873,00</u>	

***05) QUANTIFICAZIONE INDICATIVA DEL
RISCHIO URBANISTICO-EDILIZIO
INCIDENTE (in diminuzione) SUL PIU'
PROBABILE VALORE DI MERCATO COME
SOPRA DETERMINATO***

La stima del compendio immobiliare in capo alla società fallita è stata certamente molto complessa ed articolata.

Il tutto è ruotato sull'interpretazione e presa d'atto dei contenuti della convenzione stipulata fra la soc. fallita ed il Comune di Cesenatico in data 12.01.2011 Rep. 6669 (potenzialità edificatorie concesse ed opere pubbliche da eseguire quale contropartita in favore del Comune, scadenza della convenzione, estinzione delle garanzie fidejussorie, e ritardato\mancato adempimento della società fallita alle obbligazioni convenzionate).

Anche alla luce di ciò, si ritiene che sarà opportuno prendere contatti con l'Amministrazione Comunale di Cesenatico, per convenire con la medesima sulle modalità per procedere con l'esecuzione delle obbligazioni convenzionate.

Va qui ribadito che al Comune sono state già eseguite le opere sopra descritte (per il valore degli importi sopra indicati); parte delle opere (rete fognante ed acquedotto primo stralcio viale dei Mille per € 970.000,00) devono andare a scomputo degli oneri come sopra già descritto e parte delle opere, NON INDICATE espressamente in convenzione di INTERESSE PUBBLICO, vanno a scomputo dell'onere di appena € 463.965.03 a fronte di un costo delle stesse di € 4.717.869,00

Certamente **l'acquirente dovrà produrre le fidejussioni** ad oggi caducate, **previa verifica** congiunta con il Comune delle **modifiche oggettive intervenute nel frattempo** (una per tutte, l'intervento sulla ex colonia Prealpi è in corso di realizzazione a cura e spese del Comune stesso).

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 promananti e regolati dai relativi Accordi e Convenzioni [convenzione rep. 6669\2011 citato **doc. 01-D**; convenzione 6419\2009 citato **doc. 01-Q**; accordo di programma ex colonia Prealpi del 04-07-2012 citato **doc. 01-F**; accordo di programma del 26-08-2010 citato **doc. 01-J**], **e relative prescrizioni, ai quali integralmente si rinvia, invitando gli offerenti a prenderne attenta lettura anteriormente alla presentazione della propria offerta.**

Stante tutto quanto fin qui relazionato in merito, appare di tutta evidenza che **necessita prevedere un rischio** in capo all'acquirente **dato dalla convenzione** più volte citata (che lega in un tutt'uno gli immobili e gli interventi edilizi previsti) **che avrà ripercussioni sul valore di stima** di cui sopra (Tabella "C")

L'incidenza del rischio urbanistico-edilizio, dato anche dall'adozione del Piano Urbanistico Generale (seppur in corso di impugnazione avanti al TAR felsineo dalla curatela fallimentare), espressa **in percentuale** che inciderà **in diminuzione** rispetto al **valore** di cui alla **Tabella "C"** qui si prevede dall'esperto, **indicativamente** da un **minimo del 25%** ad un **massimo del 35%**

06) CONCLUSIONI

La stima dell'intero compendio immobiliare è stata eseguita tenendo a riferimento la convenzione e quanto nella stessa contenuto.

Va evidenziato che parte dei contenuti della convenzione sono stati, di fatto, modificati; l'intervento alla ex colonia Prealpi è stato eseguito direttamente dall'Amministrazione Comunale in sostituzione del soggetto attuatore fallito.

In riferimento a questo aspetto (ma ve ne sono anche altri) è ragionevole ritenere che l'acquirente (ed anche il Comune) nel reciproco interesse, dovranno definire effetti e conseguenze di ciò e degli altri correlati contrasti. Viste tutte le peculiarità adottate per la stima dei diversi immobili, stante la presenza della convenzione, si è ritenuto opportuno non arrivare ad un valore di mercato unico e definito da porre quale base d'asta (sempre fatte salve al riguardo le indicazioni del Curatore e del Giudice), bensì **definire indicativamente il valore complessivo dei cespiti** al netto delle opere pubbliche da eseguire (**Tabella "C"**) e **quantificare a parte** ed indicativamente (da un minimo ad un massimo) **l'ulteriore rischio**

urbanistico-edilizio che l'acquirente si deve accollare, dato che trattasi non di singoli interventi diretti ma di interventi sottoposti ai vincoli indicati nella convenzione.

Si è ritenuto quindi, di lasciare al Curatore ed al Giudice, sentito il Comitato dei Creditori, ogni valutazione al riguardo relativa alla definizione del valore da porre quale base d'asta per l'intero compendio stimato restando lo scrivente a disposizione per tutti i chiarimenti che si rendessero necessari

ALLEGATI

GENERALI e PREMESSA

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

DOC. 01-B) PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO DEL GIUDICE;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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