

TRIBUNALE DI FORLÌ
SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 17/2016

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Barbara Vacca

COMMISSARIO GIUDIZIALE: Dott.ssa Barbara Tampieri

PERIZIA ESTIMATIVA BENI IMMOBILI

Il C.T.U.
Dott. Arch. Gian Luigi Aprile

INDICE

0. INTRODUZIONE.....	7
0.1. PREMESSA.....	7
0.2. ITER PROCEDURALE – OPERAZIONI EFFETTUATE.....	8
0.3. STRUTTURA DELLA RELAZIONE.....	9
0.4. SCOPO DELLA STIMA, CRITERIO ESTIMATIVO E METODOLOGIE UTILIZZATE.....	9
1. PARTE PRIMA – IMMOBILI DIRETTI OGGETTO DI STIMA.....	11
1.1. FABBRICATI ARTIGIANALI - SEDE DELLA SOCIETÀ - VIA PORTOFINO – TORRE DEL MORO – CESENA (FC).....	12
Descrizione e ubicazione del bene.....	12
Identificativi catastali.....	15
Notizie storiche e provenienza.....	16
Caratteristiche distributive, costruttive e delle finiture.....	16
Dotazione impianti tecnologici.....	19
Stato di conservazione.....	19
Dati urbanistici.....	21
Titoli abilitativi, Atti autorizzativi e conformità.....	22
Gravami.....	24
Consistenza immobiliare.....	25
Individuazione del prezzo di mercato.....	27
Valutazione della superficie commerciale e della potenzialità edificatoria	28
CONCLUSIONI.....	29
1.2. TERRENI EDIFICABILI – P.U.A. IN FASE DI REALIZZAZIONE - VIA MASIERA I, VIA SEGUNO, VIA CORNIOLO – SANT'EGIDIO – CESENA (FC). 31	31
Descrizione e ubicazione del bene.....	31
Identificativi catastali.....	33
Notizie storiche e provenienza.....	33
Caratteristiche distributive e costruttive.....	35
Dati urbanistici.....	36
Atti, Titoli Urbanistici ed Edilizi, Convenzioni, Scritture.....	36
Consistenza immobiliare.....	40
Gravami e Servitù.....	42
Criteri di stima.....	43
Valutazione del bene.....	44
CONCLUSIONI.....	47
1.3. QUATTRO AUTORIMMESSE IN CONDOMINIO “MICHELANGELO” - VIA EX-TIRO A SEGNO – CESENA (FC).....	48
Descrizione e ubicazione del bene.....	48
Identificativi catastali.....	50
Notizie storiche e provenienza.....	51
Caratteristiche costruttive, distributive e delle finiture.....	52
Dotazione impianti tecnologici.....	54
Stato di conservazione.....	54
Dati urbanistici.....	56
Titoli abilitativi, Atti autorizzativi e legittimità.....	56
Gravami.....	57
Consistenza immobiliare.....	57
Individuazione del prezzo di mercato.....	58
Valutazione della superficie commerciale.....	59
CONCLUSIONI.....	59
1.4. TERRENI EDIFICABILI - VIA ROVERSANO – CESENA (FC).....	60
Descrizione e ubicazione del bene.....	60
Identificativi catastali.....	63

Notizie storiche e provenienza.....	63
Dati urbanistici.....	65
Gravami e servitù.....	67
Consistenza immobiliare.....	68
Criteri di stima.....	68
Valutazione del bene.....	69
CONCLUSIONI.....	71
1.5. TERRENI EDIFICABILI - VIA CANONICO LUGARESÌ, VIA DEL TUNNEL - CESENA (FC).....	72
Descrizione e ubicazione del bene.....	72
Identificativi catastali.....	73
Notizie storiche e provenienza.....	74
Dati urbanistici.....	75
Gravami e servitù.....	76
Consistenza immobiliare.....	77
Criteri di stima.....	77
Valutazione del bene.....	78
CONCLUSIONI.....	78
1.6. TERRENI EDIFICABILI - P.U.A. - VIA SAVIO, VIA ANCONA I - SAN MAURO - CESENA (FC).....	79
Descrizione e ubicazione del bene.....	79
Identificativi catastali.....	81
Notizie storiche e provenienza.....	81
Gravami e servitù.....	82
Dati Urbanistici.....	82
Atti, Titoli Urbanistici ed Edilizi, Convenzioni, Scritture.....	82
Consistenza immobiliare.....	89
Criteri di stima.....	90
Valutazione del bene.....	91
CONCLUSIONI.....	94
1.7. TERRENI EDIFICABILI - P.U.A. - VIA CARLO FARINI - CESENA (FC). .96	96
Descrizione e ubicazione del bene.....	96
Identificativi catastali.....	98
Notizie storiche e provenienza.....	98
Gravami e servitù.....	99
Dati Urbanistici.....	100
Atti, Titoli Urbanistici ed Edilizi, Convenzioni, Scritture.....	100
Consistenza immobiliare.....	105
Criteri di stima.....	107
Valutazione del bene.....	108
CONCLUSIONI.....	111
1.8. TERRENI - PIEVE SANTO STEFANO (AR) - LOCALITÀ VALDAZZE.....	112
Descrizione e ubicazione del bene.....	112
Identificativi catastali.....	113
Notizie storiche e provenienza.....	113
Dati urbanistici.....	113
Gravami.....	114
Consistenza immobiliare.....	115
Individuazione del prezzo di mercato.....	116
Valutazione della superficie commerciale e della potenzialità edificatoria	116
CONCLUSIONI.....	117
1.9. CABINA ELETTRICA - VIA XXV APRILE - CESENA (FC).....	118
Descrizione e ubicazione del bene.....	118
Identificativi catastali.....	119
Notizie storiche e provenienza.....	120
Titoli abilitativi, Atti autorizzativi e legittimità.....	120
CONCLUSIONI.....	120
1.10. CABINA ELETTRICA - VIA CAMPANIA - CESENA (FC).....	121

Descrizione e ubicazione del bene.....	121
Identificativi catastali.....	122
Notizie storiche e provenienza.....	122
Titoli abilitativi, Atti autorizzativi e legittimità.....	123
CONCLUSIONI.....	123
1.11. TERRENO (AREA URBANA) - VIA CARLO URBANI – CESENA (FC).....	124
Descrizione e ubicazione del bene.....	124
Identificativi catastali.....	125
Notizie storiche e provenienza.....	125
Legittimità.....	126
CONCLUSIONI.....	126
2. PARTE SECONDA – IMMOBILI DELLE PARTECIPATE OGGETTO DI STIMA.....	127
2.1. FABBRICATI ARTIGIANALI - SEDE DI EDILSOLAI - VIA EMILIA LEVANTE N°2700 – CASE CASTAGNOLI – CESENA (FC) DELLA PARTECIPATA EDILSOAI SRL.....	128
Descrizione e ubicazione del bene.....	128
Identificativi catastali.....	130
Notizie storiche e provenienza.....	131
Caratteristiche distributive, costruttive e delle finiture.....	131
Stato di conservazione.....	133
Dati urbanistici.....	134
Titoli abilitativi, Atti autorizzativi e conformità.....	135
Gravami, Servitù e Convenzioni.....	136
Consistenza immobiliare.....	137
Individuazione del prezzo di mercato.....	141
Valutazione della superficie commerciale e della potenzialità edificatoria	143
CONCLUSIONI.....	144
2.2. TERRENI EDIFICABILI - P.U.A. - VIA RAVENNATE, VIA SEGUNO – SAN MARTINO IN FIUME – CESENA (FC) – DELLA PARTECIPATA GIORDANO SRL.....	146
Descrizione e ubicazione del bene.....	146
Notizie storiche e provenienza.....	147
Identificativi catastali.....	147
Dati urbanistici.....	148
Valutazione - Giudizio di Congruità.....	148
2.3. TERRENI - VIA SCHIASSI, VIA FORLANINI, VIA NIGROSOLI – CERVIA (RA) DELLA PARTECIPATA “TERME DI CERVIA E DI BRISIGHELLA S.R.L.” (HOLDING).....	149
Descrizione e ubicazione del bene.....	149
Notizie storiche e provenienza.....	149
Identificativi catastali.....	150
Dati urbanistici.....	150
Valutazione - Giudizio di Congruità.....	150
2.4. STAMBILIMENTO TERMALE - VIA CARLO FORLANINI N° 16 – CERVIA (RA) – DELLA “TERME DI CERVIA S.R.L.”. (PARTECIPATA DELLA HOLDING “TERME DI CERVIA E BRISIGHELLA S.R.L.” PARTECIPATA DEL L&B SRL).....	151
Ubicazione del bene, notizie storiche, descrizione e stato di conservazione.....	151
Identificativi catastali.....	152
Dati urbanistici.....	153
Titoli abilitativi, Atti autorizzativi e legittimità.....	153
Consistenza immobiliare.....	156
Valutazione e giudizio di congruità.....	156
2.5. TERRENO - VIA CARLO FORLANINI, VIA SCHIASSI – CERVIA (RA) – DELLA “TERME DI CERVIA S.R.L.” (PARTECIPATA DELLA HOLDING “TERME DI CERVIA E BRISIGHELLA S.R.L.” PARTECIPATA DEL L&B SRL).....	158
Ubicazione del bene, descrizione e stato di conservazione.....	158

Identificativi catastali.....	159
Dati urbanistici.....	160
Consistenza immobiliare.....	160
Valutazione e giudizio di congruità.....	160
2.6. STABILIMENTO TERMALE – VIALE DELLE TERME N° 12 – BRISIGHELLA (RA) – DELLA “TERME DI BRISIGHELLA S.R.L.” (PARTECIPATA DELLA HOLDING “TERME DI CERVIA E BRISIGHELLA S.R.L.” PARTECIPATA DELLA L&B SRL).....	162
Descrizione e ubicazione del bene.....	162
Identificativi catastali.....	164
Stato di conservazione.....	164
Dati urbanistici.....	164
Titoli abilitativi, Atti autorizzativi e legittimità.....	165
Consistenza immobiliare.....	166
Valutazione e giudizio di congruità.....	166
2.7. ALBERGO “HOTEL TERME” – VIA BACCAGNANO – BRISIGHELLA (RA) – DELLA “TERME DI BRISIGHELLA S.R.L.” (PARTECIPATA DELLA HOLDING “TERME DI CERVIA E BRISIGHELLA S.R.L.” PARTECIPATA DEL L&B SRL).....	168
Descrizione e ubicazione del bene e stato di conservazione.....	168
Identificativi catastali.....	169
Dati urbanistici.....	170
Titoli abilitativi, Atti autorizzativi e legittimità.....	170
Consistenza immobiliare.....	170
Valutazione e giudizio di congruità.....	171
2.8. ALBERGO “HOTEL VALVERDE” – VIA LAMONE N° 14 – BRISIGHELLA (RA) – DELLA “TERME DI BRISIGHELLA S.R.L.” (PARTECIPATA DELLA HOLDING “TERME DI CERVIA E BRISIGHELLA S.R.L.” PARTECIPATA DEL L&B SRL).....	173
Descrizione e ubicazione del bene e stato di conservazione.....	173
Identificativi catastali.....	174
Dati urbanistici.....	174
Titoli abilitativi, Atti autorizzativi e legittimità.....	175
Consistenza immobiliare.....	175
Valutazione e giudizio di congruità.....	176
2.9. ALBERGO “HOTEL MERIDIANA” – VIALE DELLE TERME N° 19 – BRISIGHELLA (RA) – DELLA “TERME DI BRISIGHELLA S.R.L.” (PARTECIPATA DELLA HOLDING “TERME DI CERVIA E BRISIGHELLA S.R.L.” PARTECIPATA DEL L&B SRL).....	177
Descrizione e ubicazione del bene e stato di conservazione.....	177
Identificativi catastali.....	178
Dati urbanistici.....	179
Titoli abilitativi, Atti autorizzativi e legittimità.....	179
Consistenza immobiliare.....	180
Valutazione e giudizio di congruità.....	180
2.10. TERRENI PARZIALMENTE EDIFICABILI – BRISIGHELLA (RA) – DELLA “TERME DI BRISIGHELLA S.R.L.” (PARTECIPATA DELLA HOLDING “TERME DI CERVIA E BRISIGHELLA S.R.L.” PARTECIPATA DEL L&B SRL).....	182
Descrizione e ubicazione del bene.....	182
Identificativi catastali.....	183
Dati urbanistici.....	184
Consistenza immobiliare.....	185
Valutazione e giudizio di congruità.....	185
2.11. TERRENI EDIFICABILI - P.P. - VIA DANTE ALIGHIERI, VIA AURELIO SAFFI, VIALE DEI MILLE – VALVERDE – CESENATICO (FC) – DELLA PARCO LEVANTE S.R.L. (PARTECIPATA DELLA HOLDING “TERME DI CERVIA E BRISIGHELLA S.R.L.” PARTECIPATA DEL L&B SRL).....	186
Descrizione e ubicazione del bene.....	186
Notizie storiche e provenienza.....	187
Identificativi catastali.....	187
Dati urbanistici, Atti e Convenzioni.....	188

Titoli abilitativi.....190
Consistenza immobiliare.....191
Individuazione del prezzo di mercato e Valutazione.....191
CONCLUSIONI.....192

3. ELENCO ALLEGATI.....193



ELENCO

1.4. TERRENI EDIFICABILI - VIA ROVERSAÑO - CESENA (FC)

Descrizione e ubicazione del bene

Si tratta di terreni parzialmente edificabili posti in via Roversano, parallela al fiume Savio, adiacente al centro storico del Comune di Cesena, ad meno di un chilometro da Piazza del Popolo. I terreni sono divisi in due parti da via Roversano: una a ovest, compresa tra la stessa strada e l'argine del Fiume; l'altra ad est di via Roversano ai piedi della Collina. Al centro di questa porzione, in posizione baricentrica, è collocato un immobile, di altra proprietà, con edificio in ristrutturazione e area pertinenziale esterna.



Inquadramento Urbano

A sud confina, verso il Fiume con un tessuto urbano consolidato a carattere residenziale e sulla parte restante con aree libere collinari; anche a nord confina con un tessuto urbano consolidato principalmente residenziale. Da segnalare a nord la presenza di una struttura di vendita alimentare (Supermercato), che confina con i terreni, lungo via Roversano.

I terreni, essendo alle pendici della collina, sono in lieve pendenza costante, ad eccezione della parte più a ovest che, attraverso un pendio più accentuato, si raccordano alla collina vera e propria. Rispetto a via Roversano i terreni, sia per la parte ad est che quella ad ovest, sono posti ad una quota altimetrica più alta; i margini lungo la strada sono caratterizzati dalla presenza di una scarpata inerbita.

Alla data del sopralluogo i terreni risultavano coltivati (lavorati e seminati); da segnalare, nel quadrante nord della zona ad ovest di via Roversano, la presenza di

una fascia di filari di alberi da frutto, di vecchio impianto, disposti parallelamente alla stessa. Il pendio-scarpata a ridosso della collina è ricoperto di vegetazione (con alberi e arbusti) con carattere spontaneo e naturalistico.

I confini dell'area, ad esclusione dei lati confinanti con lotti edificati e con la strada, non sono facilmente individuabili sul posto, visto l'orografia del terreno e lo stato "naturale" di alcune porzioni a ovest.[Vedi documentazione fotografica ALLEGATO 1_4.1]



Foto aerea



Veduta dall'alto da ovest



Veduta dall'alto da sud

Identificativi catastali

Si riporta di seguito un prospetto con gli identificativi catastali degli immobili oggetto della valutazione, intestati a "Società Immobiliare S.p.A." con sede in Cesena, C.F./P.I. [redacted] **piena proprietà**, censito in comune di Cesena (Codice C573):

Catasto	Foglio	Particella	Superficie mq
Terreni	147	60	2177
Terreni	147	98	3427
Terreni	147	99	837
Terreni	147	103	325
Terreni	147	104	80
Terreni	147	105	92
Terreni	147	107	563
Terreni	147	246	600
Terreni	147	410	301
Terreni	147	561	267
Terreni	147	608	5175
Terreni	147	614	1680
Terreni	147	615	1600
Terreni	147	617	3100
Terreni	147	618	3043
Terreni	147	619	2640
Terreni	147	2613	5910
Terreni	147	2615	1281
Terreni	147	2617	496
Terreni	147	2619	918
Terreni	147	2621	2640
Terreni	147	2623	2332
TOTALE SUPERFICIE			39484 mq

[Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione catastale [ALLEGATO 1_4.2]

Notizie storiche e provenienza

- Atto divisione notaio Alfredo D'Ausilio del 06/12/2013, repertorio 142789, Art. 12945/2013 trascritto a Forlì il 18/12/2013 Art. 12.945 fra la società [redacted] (proprietà $\frac{3}{4}$ - tre quarti) e la società Progeim srl (proprietà $\frac{1}{4}$ - un

quarto) con il quale scioglievano la comproprietà di alcuni beni, assegnando a titolo di suddivisione irrevocabile alla società [redacted], fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al C.T. del Comune di Cesena al Foglio 147 Particelle 60, 98, 99, 103, 104, 105, 107, 246, 410, 608, 614, 615, 617, 618, 619, 2613, 2615, 2617, 2621 e 2623.

Da segnalare: al momento della sottoscrizione dell'atto sopra menzionato, il PRG prevedeva che molte delle aree oggetto di suddivisione rientravano in un comparto da assoggettare a Piano urbanistico Attuativo (PUA); in dettagli rientravano nell' "Area di Trasformazione di Valorizzazione Paesaggistica Ambientale" (ai sensi dell'Art. 48 delle Nda del PRG) – 01/02 AT6. Per questo motivo, nell'articolo secondo venivano stabiliti, tra gli altri accordi, i patti per eventuale progettazione, attuazione, termini per la presentazione della richiesta di PUA (unitario), di suddivisione degli oneri per l'edificazione sulle singole porzioni di nuova proprietà.

Dalla data del 06/12/2013 il PRG è variato e ha trasformato le previsioni per la trasformazione di queste aree, sottoponendole a "Permesso di costruire con prescrizioni" (Art. 27 delle Nda del PRG). Quindi le pattuizioni contenute nell'atto del 06/12/2013 sopra descritto, a parere dello scrivente, sono da ritenersi superate. Le nuove previsioni del PRG hanno suddiviso in due aree che possono essere trasformate separatamente, sia come tempistiche che come prescrizioni: la prima area, interamente di proprietà della [redacted] oggetto di questa stima, può attuarsi separatamente dall'altra area che ha terreni di proprietà della [redacted] e altri della Società Progeim.

- Con "Verbale di Assemblea Straordinaria" del 20/06/2013 Dott. Marcello Porfiri Notaio in Cesena del 20/06/2013 Rep. n. 2.082 fascicolo n. 1004, registrato a Cesena il 03/07/2013 al n. 4548 Serie 1T, registro delle imprese di Forlì-Cesena, Prot. n. 29644 REA n. 91725 Depositato per l'iscrizione il 03-07-2013, la Soc. "

" [redacted] ", (P.IVA [redacted]) viene trasformata in società a responsabilità limitata, assumendo la denominazione "

" [redacted] " (mantenuta la sede in Cesena [redacted] , [redacted] ! e mantenuti il Codice Fiscale e la P.IVA [redacted]), sono stati volturati gli immobili elencati nell'atto sopra descritto.

- Con atto di compravendita del Dott. Roberto Scotto di Clemente di Cesena del 31/10/2000, Rep. n' 4.900 trascritto a Forlì il 02/11/2000 Articoli 9620 -9621-9622, con il quale la Società [redacted] e la Società Progeim s.r.l., acquistavano dai signori Cutrì Vittorio, Cutrì Mario, Arcangeli Clotilde, Cutrì Maria Teresa e Cutrì Luigi l'intera proprietà, per la quota di $\frac{3}{4}$ la prima e per la quota

di ¼ la seconda, l'intera proprietà dell'appezzamento di terreno censito al **C.T.** del Comune di Cesena al Foglio 147 Particelle 60, 94, 96, 98, 99, 103, 104, 105, 107, 246, 410, 561, 608, 609, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 2456, 2457.

NB: Con frazionamento del 08/10/2013, n. 100832.1/2013, in atti dal 08/10/2013 (protocollo n' F00100832):

- la particella 94 di mq. 6.000 veniva soppressa originando la particella 2613 di mq. 5.910 e la particella 2614 (quest'ultima con variazione del 08/10/2013 n. 100832.1/2013 veniva unita alla particella 2556);

- la particella 96 di mq. 1.307 veniva soppressa originando la particella 2615 di mq. 1.281 e la particella 2616 (quest'ultima con variazione del 08/10/2013 n. 100832.1/2013 veniva unita alla particella 2556);

- la particella 2457 di mq. 2.660 veniva soppressa originando la particella 2623 di mq. 2.332 e la particella 2624 (quest'ultima con variazione del 08/10/2013 n. 100832.1/2013 veniva unita alla particella 2556);

- la particella 2456 di mq. 2.910 veniva soppressa originando la particella 2621 di mq. 2.640 e la particella 2622 (quest'ultima con variazione del 08/10/2013 n. 100832.1/2013 veniva unita alla particella 2556);

- la particella 609 di mq. 590 veniva soppressa originando la particella 2617 di mq. 496 e la particella 2618 (quest'ultima con variazione del 08/10/2013 n. 100832.1/2013 veniva unita alla particella 2556);

- la particella 616 di mq. 1230, con frazionamento dell'08/10/2013 n. 100832.1/2013, veniva frazionata dando origine alle particelle 2619 di mq. 918 e 2620, quest'ultima veniva unita alla particella 2556.

Dati urbanistici

Come si deduce dal Certificato di Destinazione Urbanistica (VEDI ALLEGATO 1_4.3a), i terreni, a norma del P.R.G. del Comune di Cesena, ricadono:

- nella ZONA B – RESIDENZIALE PARZIALMENTE O TOTALEMENTE EDIFICATA della "Città consolidata" e precisamente nel "**Tessuto dell'espansione anni 60-70**" definito dall'Art. 34 delle N.d.A. del P.R.G.

- nella ZONA E – AGRICOLA del "territorio rurale" e precisamente nell' "**Ambito della collina di valore ambientale**" definito dall'Art. 68 delle N.d.A. del P.R.G.

- nella ZONA F/G – ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE E DI QUARTIERE del "sistema dei servizi e della qualità ambientale" e precisamente nell' "**Verde pubblico, territoriale e di quartiere**" definito dagli Art. 55 e 56 delle N.d.A.

del P.R.G. E **"Parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico"** definito dall'Art. 56 delle N.d.A. del P.R.G.

- **"Infrastrutture per la viabilità"** definito dall'Art. 58 delle N.d.A. del P.R.G.
- Gran parte dei terreni ricadono all'interno del perimetro **"Permesso di costruire con prescrizioni"** definito dall'Art. 27 delle N.d.A. del P.R.G. (Vedi Prescrizione n. 224 dell'allegato 11 degli Allegati Normativi – PS 1 - del PRG)
- **"Aree di riequilibrio ecologico"** definito dall'Art. 71.01 delle N.d.A. del P.R.G.
- **"Zone di crinale e di fondovalle"** definite dall'Art. 20b PTCP e dall'Art. 75 delle N.d.A. del P.R.G.
- **"Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità"** definite dall'Art. 26 PTCP e dall'Art. 74 delle N.d.A. del P.R.G. - **Frane Quiescenti**
- **"Limite collinare"** definite dall'Art. 9 PTCP

Nota: Il "Permesso di costruire con prescrizioni", come previsto dall'art. 27 delle N.d.A del P.R.G, sarà corredato e assoggettato ad apposita convenzione che conterrà le opportune indicazioni finalizzate alla realizzazione diretta e alla eventuale manutenzione da parte dei concessionari, delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e/o delle misure di ambientazione o mitigazione degli interventi.

Nel caso specifico i terreni dovranno rispettare e realizzare, per la parte loro riguardante, i contenuti della prescrizione n. 224 di cui dell'allegato 11 degli Allegati Normativi – PS 1 – testo che si riporta di seguito:

"strada, verde pubblico, parcheggio pubblico, [OMISSIS]; per l'area adiacente via Roversano Sul massima mq. 1.225.

La porzione con tratteggio blu evidenziata nell'Appendice 1, deve essere destinata a verde forestale con criteri di elevata naturalità; su di essa è vietata la realizzazione di attrezzature di servizio, strade e parcheggi. Dovranno essere attuate opere di bonifica e sistemazione dei dissesti con idonea regimazione delle acque superficiali.

Se le necessarie verifiche idrauliche e delle arginature presenti nella zona lo renderanno necessario, dovranno essere adeguatamente potenziati gli argini.

Le aree verdi che rimarranno a quota inferiore a quella degli edifici (attuale piano di campagna) dovranno essere sistemate in modo da far defluire le acque, anche mediante la realizzazione di idonee linee di deflusso."

[VEDI ALLEGATO 1_4.3b]

Gravami e servitù

- Servitù perpetua di passaggio redatta dal Notaio Francesco D'Avossa del 20/11/2015, rep. 5354/3957 trascritta a Forlì il 10/12/2015 Art. 12.074 fra la Società e il sig. Montalti Michele.

Con il medesimo atto si costituiva per il transito sia pedonale che carrabile a carico della striscia di terreno che attraversa le Particelle 2621 e 608 del Foglio 147 del Catasto Terreni del Comune di Cesena a favore della Particella 2256 Ente Urbano di mq. 2.221 del Foglio 147 del Catasto Terreni del Comune di Cesena nonché censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 147 con la Particella 2256 Subalterno 8, corte (Bene Comune Non Censibile) a tutte le unità del fabbricato soprastante, servitù di attraversamento con le linee interrato delle utenze acqua e gas, già presenti in loco, a fianco dell'originario viale dell'ex casa colonica (ora il viale è stato smantellato).

- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del Dott. Porfiri Antonio di Cesena del 14/11/1994 Rep. n. 102007 trascritta a Forlì il 15/12/1994 Art. 9.348 fra l'Enel Società per azioni e i signori Reboa Adele, Cutrì Mario, Vittorio e Francesco Antonio relativamente al terreno identificato al CT del Comune di Cesena al Foglio 147 Particelle 98, 614 e 615. Con il medesimo atto veniva concessa all'Enel servitù di elettrodotto.

- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del Dott. Porfiri Antonio di Cesena del 01/09/1987 Rep. n. 50882 trascritta a Forlì il 23/09/1987 Art. 5.769 fra l'Enel Società per azioni e i signori Reboa Adele, Cutrì Mario, Vittorio e Francesco Antonio relativamente al terreno identificato al CT del Comune di Cesena al Foglio 147 Particella 491 (oggi, fra le altre, particelle 608, 614, 615, etc.. oggetto di stima). Con il medesimo atto veniva concessa all'Enel servitù di elettrodotto.

NB: dall'atto di divisione Art. 12945 del 2013 all'articolo Quarto, oltre alle servitù sopra elencate veniva indicata una ulteriore servitù di acquedotto a favore dell'AMGA - Azienda Municipalizzata Gas - Acquedotto di Cesena, con sede in Cesena.

Consistenza immobiliare

I terreni, da catasto, hanno una superficie complessiva di: 39.484,00 mq

Da previsione urbanistica rientra nel "permesso di costruire con prescrizioni" una superficie di circa 31.000 mq; all'interno di questa area è previsto:

- un lotto edificabile, collocato sul confine nord, di circa 2.400,00 mq
- all'interno del quale può essere realizzata una SUL di 1.225,00 mq

Le restanti aree saranno destinate a:

- strada pubblica circa 800,00 mq
- parcheggio pubblico circa 850,00 mq
- Verde pubblico circa 26.950,00 mq

Si precisa che i dati sopra riportati, ad eccezione della SUL che rimarrà invariata, andranno verificati e meglio calcolati nella fase di elaborazione del titolo abilitativo e confermati nella convenzione relativa.

Il sottoscritto, al fine di individuare il valore degli immobili, ha ritenuto trasformare la Superficie Utile Lorda realizzabile in futura Superficie Commerciale; è stato stabilito un coefficiente di trasformazione, cautelativo, che per la tipologia di edifici costruibili è pari a 1,55. Ne consegue che:

la **Superficie Commerciale = SUL X 1,55 = 1.899,00 mq circa**

Criteria di stima

Il sottoscritto Perito estimatore, considerate le finalità dell'incarico volte a definire la consistenza ed il più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto, ha ritenuto procedere, dopo un'attenta indagine e disamina degli aspetti e documenti Tecnico-Urbanistico, alla stima secondo i criteri di seguito descritti.

Prima ipotesi estimativa

Si è ritenuto di considerare il valore intrinseco dell'immobile determinato dalla vocazione edilizia in rapporto alla propria consistenza. A tal fine sono stati eseguiti accertamenti di mercato per comprendere l'interesse economico su terreni simili, posti

in aree assimilabili a quella in questione, paragonabili anche per dotazioni territoriali, individuando un valore unitario.

Seconda ipotesi estimativa

Potendo, i terreni, essere trasformati con in permesso di costruire convenzionato e sussistendo all'interno dei documenti del PRG già stabiliti gli obblighi per l'attuatore, sono stati ipotizzati i costi da sostenere per la realizzazione delle opere/previsioni pubbliche; successivamente è stata ipotizzata la consistenza delle superfici realizzabili.

Quindi, individuati i dati di cui sopra, si è ritenuto di applicare un criterio "misto" ovvero:

- A) analitico per la determinazione dei costi da sostenere per realizzare le opere
- B) tecnico-comparativo per l'individuazione dei probabili ricavi alienando gli immobili previsti dall'intervento.

Valutazione del bene

Sulla base dei criteri precedentemente esposti si procede alla determinazione del Valore Commerciale.

Prima ipotesi di stima

Superficie Utile Lorda realizzabile: 1.225,00 mq

Tenuto in considerazione la posizione limitrofa al cuore storico della città, il contesto urbanistico, con elevato valore ambientale e paesaggistico, i servizi presenti e i collegamenti stradali si è ritenuto idoneo un valore unitario pari a 550,00 €/mq di SUL realizzabile.

Il **valore dei terreni prima ipotesi estimativa** è dato dalla seguente operazione:

$$\text{Valore} = \text{SUL Realizzabile} \times \text{Valore unitario} = 1.225,00 \text{ mq} \times 550,00 \text{ €/mq} = \\ = \mathbf{673.750,00 \text{ €}}$$

Seconda ipotesi di stima

In una **prima fase** sono stati determinati i costi/obblighi da sostenere come da PRG

- 1) Costi per realizzazione strada, parcheggio, con relativi sottoservizi, illuminazione pubblica ecc... (mq 1.650 circa) € 350.000,00

2) Spese tecniche per Parcheggio e Strada € 35.000,00

3) Costi per sistemazione delle aree esterne (*verde forestale con criteri di elevata naturalità, opere di bonifica e sistemazione dei dissesti con regimazione delle acque superficiali, sistemazione per far defluire le acque, anche mediante la realizzazione di idonee linee di deflusso. (mq 26.950 circa)*) € 400.000,00

4) Spese tecniche sistemazione aree esterne € 30.000,00

TOTALE COSTI OPERE D'URBANIZZAZIONE= 1) + 2) + 3) + 4) = 350.000,00 + 35.000,00 + 400.000,00 + 30.000,00 = **€ 815.000,00**

Successivamente sono stati ipotizzati i costi per la realizzazione delle opere e degli edifici privati:

Come calcolato precedentemente all'interno del Lotto privato può essere realizzata una superficie commerciale di circa 1.899,00 mq

COSTI REALIZZAZIONE

- Costo di costruzione edifici: 1.899 mq x 1.000 €/mq = € 1.899.000,00

- Spese tecniche (8% del costo di costruzione) = € 150.000,00

- Oneri urbanistici e Contributo su C. Costruzione (a Forfait non avendo un livello di progettazione sufficiente - 110,00 €/mq) = € 134.750,00

- Oneri Finanziari e Fidejussori (a forfait) € 200.000,00

TOTALE COSTI REALIZZAZIONE= 1.899.000,00 + 150.000,00 + 134.750,00 + 150.000,00 = **€ 2.383.750,00**

RICAVI LORDI DALLA VENDITA DEGLI IMMOBILI

Considerata la zona e le potenzialità dell'edificio realizzabile è stato ritenuto congruo un prezzo di vendita di 2.400,00 €/mq

- RICAVI LORDI= mq 1.899 x 2.400,00 €/mq = **€ 4.577.600,00**

TABELLA RIEPILOGATIVA			
RICAVI		COSTI	
Vendita Immobili	€ 4.577.600,00	Costi OO.UU.	€ 815.000,00
		Costi Realizzazione	€ 2.383.750,00
(A) TOTALE RICAVI	€ 4.577.600,00	(B) TOTALE COSTI	€ 3.198.750,00
RICAVO LORDO ANTE IMPOSTE (A) - (B)		€ 1.378.850,00	

UTILE IMPRESA = 30% di € 1.378.850,00 = **€ 413.655,00**

Il **valore dei terreni seconda ipotesi estimativa** è dato dalla seguente operazione:

Ricavo Lordo ante imposte - Utile Impresa = € 1.378.850,00 - € 413.655,00 =
= 965.195,00 € = arrotondato a **965.000,00 €**

CONCLUSIONI

Dalle valutazioni effettuate precedentemente risulta:

Valore Prima ipotesi estimativa =
= **673.750,00 €**

Valore Seconda ipotesi estimativa =
= **965.000,00 €**

Confrontando i due valori ed effettuando la media risulta:

$(673.750,00 \text{ €} + 965.000,00 \text{ €}) / 2 = \mathbf{819.375,00 \text{ €}}$

Ad espletamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha ritenuto di determinare **per i terreni siti a Cesena in via Roversano, nello stato di fatto e di diritto nel quale si trovano il seguente valore** (per prudenzialità è stato ulteriormente arrotondato per difetto il valore sopra indicato):

800.000,00 €
(ottocentomila/00 Euro)