

ALBERTO FAROLFI
geometra

Tel/fax 0543/34799
albertofarolfi57@gmail.com
alberto.farolfi@geopec.it

TRIBUNALE DI FORLÌ

Fall.to n.64/2018

“IMMOBILIARE RUBINO Srl”

RELAZIONE PERITALE

Rapporto di Valutazione al 11.07.21

**Imm.li in Cesenatico (FC) – Loc. Zadina
V.le Dei Pini – V.le Mosca – V.le Stoccolma**

Giudice Delegato: Dott.ssa Barbara VACCA

Curatore Fall.re: Dott. Giovanni LAZZARINI

Forlì, 5 agosto 2021

il Perito Estimatore

Geom. Alberto FAROLFI

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI' - CESENA

FALLIMENTO N° 64/ 2018

“Immobiliare RUBINO Srl”

(Rapporto di Valutazione al 11.07.21)

FORLI' - CESENA (FC)

Cesenatico – Loc. Zadina – Viale dei Pini / Via Mosca / Via Stoccolma

Piano di Intervento Operativo di Zadina – Piano Particolareggiato n.1

(Nuovo Accordo tra il Comune di Cesenatico – Curatela Fall.re Imm.re Rubino Srl – BCC
Ravennate Forlivese e Imolese Soc. Coop. del 28.05.21)



- 01 - Contesto / Insediamento
- 02 - Oggetto di stima / descrizione
- 03 - Ditta proprietaria
- 04 - Provenienza
- 05 - Identificazione catastale “terreni”
- 06 - Identificazione catastale “fabbricati”
- 07 - Tipologia urbanistica
- 08 - Atti / Convenzioni / Scritture
- 09 - Servitù / Gravami
- 10 - Urbanizzazioni / Servizi / Infrastrutture
- 11 - Titoli Edilizi / Urbanistici
- 12 - Conformità Edilizia / Adempimenti / APE
- 13 - Locazioni / Occupazioni
- 14 - Adempimenti verso Terzi / Enti / Varie
- 15 - Criteri di stima – Suddivisione in LOTTI
- 16 - Giudizio di stima (valore di liquidazione –vendita forzata)

Premessa

La presente consulenza viene redatta sulla base degli elementi e dei nuovi presupposti urbanistici recentemente definiti attraverso “*ACCORDO TRA IL COMUNE DI CESENATICO – CURATELA FALL.TO RUBINO SRL – BCC RAVENNATE FORLIVESE ED IMOLESE AVENTE AD OGGETTO LA MODIFICA DELLA ORIGINARIA CONVENZIONE URBANISTICA REP.N.6315 DEL 17.01.2008, FRA IL COMUNE DI CESENATICO E LA SOC. IMMOBILIARE RUBINO PER L’ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO N.1 – ZADINA NONCHÉ LA REGOLAMENTAZIONE DEI RAPPORTI ECONOMICI*”.

Detto accordo, stipulato fra le parti in data 28.05.2021 – Rep.7501, trascritto a Forlì in 23.06.21 ai n. 12172/8537, è divenuto pertanto fondamentale documento dirimente le modalità, tempistiche, ecc. del futuro sviluppo urbanistico della zona rappresentata dal Comparto PP1 di Zadina.

La necessità di giungere a tale accordo è conseguente ad intervenute problematiche che riguardavano i singoli soggetti sottoscrittori, fra cui in primo luogo il Fall.to Imm.re Rubino Srl, ma anche le restanti parti Comune di Cesenatico e Banca Credito Cooperativo Ravennate

Forlivese ed Imolese Soc. Coop. che, come indicato a pag.7 dello stesso “*vi è interesse di tutte le parti di comporre la vertenza evitando inutili contenziosi e la duplicazione di richieste restitutorie*”.

In particolare l’interesse patrimoniale del Fallimento era quello raggiunto di poter vendere il bene attraverso aste separate di tre singoli lotti, svincolati ed autonomamente commerciabili, poiché l’area non ha trovato fino ad ora alcun riscontro sul mercato per l’acquisizione nella sua forma intera.

Tutto il Comparto fu infatti oggetto di precedente Rapporto di Valutazione (CTU del 11.09.2019) col quale veniva definito il valore commerciale dello stesso, però redatto in conseguenza delle risultanze urbanistiche, di Convenzioni, di Permessi di Costruire, di oneri e costi di costruzione già versati e/o da versare e/o garantiti, ecc., insomma quanto potesse ricondursi a quella data.

Al momento quindi è possibile riassumere, poiché ora, diversamente da prima conosciuti, quei fondamentali elementi urbanistici tali da portare ad una definizione del giudizio tecnico/economico.

Ciò soprattutto al fine di fornire una migliore informativa ai potenziali acquirenti.

Prima di procedere ad ogni conseguente valutazione estimativa, si ritiene sottolineare quanto il risultato dell’Accordo abbia definito gli spazi ed i compiti operativi di ogni soggetto sottoscrittore.

Nel caso del Fallimento qui rappresentato, non si commette errore interpretativo nel concludere che l’interlocutore con cui rapportarsi sarà unicamente il Comune di Cesenatico, a prescindere dagli accordi economici che indirettamente si sono andati a stabilire fra la P.A. e l’Istituto Bancario.

Si ritiene pertanto che una generale riepilogazione dell’Accordo costituisca una utile e necessaria informativa all’aggiudicatario, poiché in conseguenza di ciò potrà più facilmente addentrarsi nel proprio investimento (documento al quale si rimanda integralmente).

L’Accordo infatti ha comportato importanti stravolgimenti sia dell’iter, delle tempistiche e degli impegni economici ricadenti sul futuro soggetto attuatore.

Si procede a riepilogarne i fatti:

- In data 17 gennaio 2008 è stata stipulata fra il Comune di Cesenatico e la società Immobiliare Rubino S.r.l. la convenzione urbanistica Rep.n.6315 per l'attuazione del Piano di Intervento Operativo di Zadina Piano Particolareggiato n.1, con validità ventennale e con impegno da parte del soggetto attuatore di eseguire le opere di urbanizzazione entro il termine di 10 anni dalla sottoscrizione della convenzione;

- a garanzia delle suddette opere di urbanizzazione, il soggetto attuatore si era impegnato con fideiussione bancaria di € 876.543,00 corrispondente al 70% dell'importo totale delle OO.UU pari a € 1.252.075,38 (contratto fidejussione in data 11 gennaio 2008, prot.n.157);

- in data 30 settembre 2008, il Comune di Cesenatico ha rilasciato Permesso di Costruire n.107/2008 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, poi iniziate in data 20 ottobre 2008 come da nota prot.n.30068 del 21 ottobre 2008;

- in data 28 febbraio 2011, il Comune di Cesenatico ha rilasciato Permesso di Costruire n.11/2011 per la realizzazione di Hotel-Residence all'interno del P.I.O di Zadina PP.n.1 in Via Stoccolma – Via Mosca n.6. La comunicazione di inizio lavori risale al 23 febbraio 2012, protocollata il 29.02.12 al n.5235;

- in data 30 maggio 2011, il Comune di Cesenatico ha rilasciato Permesso di Costruire n.32/2011 all'interno del P.I.O di Zadina PP.n.1 in Via Dei Pini – Via Mosca.

La comunicazione di inizio lavori risale al 23 febbraio 2012, protocollata il 29 febbraio 2012 al n.5234;

- in data 27 agosto 2010 l'Immobiliare Rubino ha versato il 50% degli oneri relativi al costo di costruzione della trasformazione ad uso ricettivo ordinario ("D4a") per una somma pari a € 139.696,94.

Il residuo 50%, pari a ulteriori € 139.696,94 risultava garantito da fideiussione a prima richiesta della Banca di Forlì Credito Cooperativo del 21 novembre 2011 prot.n.367;

- in data 28.09.2010 l'Immobiliare Rubino ha versato il 50% degli oneri relativi al costo di costruzione della trasformazione ad uso residenziale ("B") per una somma pari a € 56.720,91.

Il residuo 50%, pari a ulteriori € 56.720,91, risultava garantito da fideiussione a prima richiesta della Banca di Forlì Credito Cooperativo del 22 dicembre 2010 prot.n.8539;

- con sentenza n.66/2018 pubblicata in data 27 novembre 2018 il Tribunale di Forlì ha dichiarato il Fallimento della società Immobiliare Rubino S.r.l., nominando come curatore fallimentare il Dott. Giovanni Lazzarini;

- in data 22 gennaio 2019, non essendo state le opere di urbanizzazione completate nei 10 anni

previsti dalla convenzione, il Comune ha escusso la fideiussione di € 876.543,00 a garanzia del completamento delle opere di urbanizzazione.

Col medesimo atto ha escusso anche le fideiussioni a garanzia del residuo 50% degli oneri relativi al costo di costruzione relativo al Permesso di Costruire n.32/2011 (residenziale - pur essendo le opere state realizzate solo in parte) e al Permesso di Costruire n.11/2011 (turistico-ricettivo);

- lo stato attuale dei titoli abilitativi è il seguente: il permesso n.107/2008 per le opere di urbanizzazione è stato rilasciato il 30 settembre 2008;

- il permesso di costruire n.32/2011 per le 7 villette residenziali è stato rilasciato il 30 maggio 2011 con prima scadenza al 29 maggio 2014, prorogata ex art.55 L.R.n.15/2013 al 29 maggio 2016, con deposito di comunicazione di proroga il 14 febbraio 2017 prot.n.6121, con ulteriore deposito di proroga il 6 febbraio 2020 prot.n.5091;

- il permesso di costruire n.11/2011 per Hotel/Residence è stato rilasciato il 28 febbraio 2011 con prima scadenza 27 febbraio 2014 prorogata ex art.55 L.R.n. 15/2013 al 27 febbraio 2016, con deposito di comunicazione di proroga il 14 febbraio 2017 prot.n.6123, con deposito di comunicazione di proroga il 6 febbraio 2020 prot.n.5090;

- con nota inviata via *pec* del 16 aprile 2020, il Comune ha dichiarato decaduti il permesso di costruire n.32 del 30 maggio 2011 a far data dal 30 maggio 2016 e il permesso di costruire n.11 del 28 febbraio 2011 a far data dal 28 febbraio 2016.

- col presente atto si statuiscono sia gli aspetti urbanistici sia gli aspetti ed effetti economici dell'operazione che coinvolge Comune di Cesenatico, Curatela Fallimentare della Immobiliare Rubino S.r.l. uni personale e, per i soli aspetti economici connessi alla restituzione delle somme pagate a seguito della escussione della fideiussione prestata da BCC Ravennate Forlivese e Imolese, la quale resta estranea a qualsivoglia determinazione in ordine agli aspetti urbanistici, di seguito meglio specificati;

- col presente atto, fra Comune di Cesenatico, da una parte, e Curatela Fallimentare della Immobiliare Rubino S.r.l., dall'altra, le predette due parti adeguano la convenzione attualmente in vigore alle nuove sopravvenienze, individuando le modifiche/integrazioni alla precedente originaria convenzione urbanistica del 17 gennaio 2008, Rep.n.6315, stipulata fra il Comune di Cesenatico e la società Immobiliare Rubino S.r.l. per l'attuazione del Piano di Intervento Operativo di Zadina Piano Particolareggiato n.1, che verranno recepite nelle stipulande convenzioni dei terzi acquirenti, unici soggetti attuatori.

Si riporta un estratto dei punti salienti dell'Accordo:

Art. 2 Oggetto dell'accordo

[...] si pattuisce la possibilità di dividere [...] in tre stralci svincolati e autonomamente commerciabili la porzione di territorio ricompresa nella originaria convenzione urbanistica del 17 gennaio 2008, Rep.n.6315, [...] per l'attuazione del Piano di Intervento Operativo di Zadina Piano Particolareggiato n.1.

Il primo stralcio riguarda la porzione a destinazione residenziale; il secondo stralcio riguarda la porzione a destinazione per attività ricettiva; il terzo stralcio riguarda il chiosco piadina realizzato su una porzione di area privata di mq 120.

Si stabiliscono, inoltre, i rapporti economici fra le parti.

Art. 3

1. Le parti convengono che il contenuto urbanistico del presente accordo (divisione in tre stralci) e gli obblighi da esso nascenti (obblighi di esecuzione e fideiussori) saranno vincolanti esclusivamente per il Comune di Cesenatico e per il/i soggetto/i l'aggiudicatario/i della/e vendita/e, il/i quale/i stipulerà/anno entro il termine del 31 dicembre 2023 apposite convenzioni i cui schemi si allegano al presente atto.

[...]

2. [...] vengono sin da ora stabiliti gli standards urbanistici relativi ad ogni singolo stralcio.

Nel dettaglio:

Il frazionamento catastale.

Il primo stralcio è composto dall'area contraddistinta al NCT del Comune di Cesenatico fg.1 mappali 112 – 113 – 114 – 115 – 136 – 140 di complessivi catastali mq.9.489.

Il secondo stralcio è composto dall'area contraddistinta al NCT del Comune di Cesenatico fg.1 mappali 10 - 1110 – 1111 di complessivi catastali mq.15.274.

Il terzo stralcio è composto dal chiosco piadina e dalla sua area di pertinenza quest'ultima contraddistinta al NCT del Comune di Cesenatico Fg.1 mappale 1113 di complessivi catastali mq.120.

[...]

Ogni singolo stralcio è dotato dei relativi standards urbanistici.

Il primo stralcio, rappresentato dall'area a destinazione residenziale, è già dotato degli standards richiesti: nella planimetria allegata sono indicati le restanti opere di urbanizzazione primaria (U1) quali strade e parcheggi pubblici da realizzare e da cedere al Comune.

Il secondo stralcio, rappresentato dall'area a destinazione ricettiva, è già completo degli standards residui richiesti: nella planimetria allegata sono indicati le restanti opere di urbanizzazione primaria (U1) rappresentate da parcheggi pubblici oltre ad una quota di aree verdi a servizio del secondo stralcio.

Il terzo stralcio, rappresentato dall'area in cui è inserito il chiosco, non richiede specifici standards.

I parcheggi pubblici e l'adiacente area verde già realizzati, e l'area riservata a parcheggio dei pullman che contornano il chiosco sono le rimanenti opere di urbanizzazione di standards di tutto il PP.1 di Zadina che verranno ceduti al Comune come di seguito descritto.

Si allega, a far parte integrante del presente accordo planimetria indicante i predetti frazionamenti e gli standards riferiti ad ogni singolo stralcio.

3. La cessione dell'area verde e del parcheggio antistante il chiosco, già realizzati, e dell'adiacente area destinata a parcheggio di auto e pullman di complessivi mq.21.400 avverrà ad avvenuto collaudo entro 6 mesi dalla firma delle stipulande convenzioni che si andranno a sottoscrivere entro il 31 dicembre 2023. Tali opere di urbanizzazione si intendono sempre riferire come quota parte degli standards urbanistici legati agli stralci 1 (residenziale) e 2 (ricettivo) sopra descritti.

Con riferimento specifico al terzo stralcio, nel quale è inserito il chiosco, lo sfruttamento di spazi nell'area verde da parte del chiosco dovrà essere assoggettato alla disciplina di occupazione di suolo pubblico.

[...]

Art. 4

Con particolare riferimento alla porzione a destinazione turistico ricettiva ordinaria ("D4a") il Comune riconosce al Fallimento e suoi aventi causa la possibilità di sostituire l'attuale progetto con altro progetto nel rispetto della medesima destinazione d'uso.

Art. 5

Si pattuisce sin da ora che la vendita dei terreni da parte del Fallimento dovrà recepire integralmente il presente accordo e riportare la clausola secondo cui le stipulande convenzioni, modificative e integrative della convenzione urbanistica del 17 gennaio 2008 Rep.n.6315 prevederanno la possibilità di rilascio/rinnovo dei singoli Permessi di Costruire e la ridefinizione degli oneri U1 e U2 e delle relative fideiussioni senza altri oneri aggiuntivi.

Art. 6

Si pattuisce sin da ora che la vendita dei terreni da parte del Fallimento prevederà la clausola secondo la quale i nuovi titoli edilizi (Permessi di Costruire) potranno essere richiesti esclusivamente in data successiva alla firma della singola convenzione urbanistica rinnovata. I tempi di rilascio e le modalità di presentazione saranno quelli previsti dalla L.R.n. 15/2013.

1. Il comparto è stato suddiviso in 3 stralci per cui, fermo restando l'obbligo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione preventiva o contestuale alla costruzione degli edifici, gli edifici stessi e le opere pertinenziali relative possono essere attuate anche per singoli stralci funzionali.

2. Il contributo di costruzione dovuto sarà determinato ai sensi della normativa vigente alla data di presentazione dell'istanza di richiesta Permesso di Costruire.

Art. 7 Corresponsione di somme e garanzie

[...] la realizzazione degli interventi sarà a totale carico del nuovo aggiudicatario nonché soggetto attuatore.

Le nuove garanzie verranno assunte dall'aggiudicatario della vendita nonché nuovo soggetto attuatore al momento della vendita e secondo gli importi indicati nelle convenzioni riguardanti ogni singolo stralcio.

A seguito della sottoscrizione delle convenzioni urbanistiche conseguenti al presente accordo, il contributo di costruzione dovrà essere definito sulla base della nuova disciplina di cui alla DAL 186/2018, fermo restando la detrazione degli importi già corrisposti al Comune.

Art. 8 Validità e durata delle stipulande Convenzioni, modificative della convenzione del 17 gennaio 2008 rep.n.6315

Le convenzioni che si andranno a stipulare in modifica/integrazione della precedente del 17 gennaio 2008 dovranno essere sottoscritte entro il termine del 31 dicembre 2023 e saranno valide fino al 31 dicembre 2027.

Art. 9

I contenuti e le previsioni del presente accordo sono stati recepiti nella Delibera n.10 del 30.03.2021 con la quale il Consiglio Comunale ha modificato la Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato n.1.

L'intero contenuto del presente atto confluirà di seguito in apposite convenzioni modificative/integrative della convenzione 17 gennaio 2008, Rep.n.6315 fra Comune di

Cesenatico e Immobiliare Rubino S.r.l. per l'attuazione del Piano di Intervento Operativo di Zadina Piano Particolareggiato n.1, della quale si allega sin da ora lo schema che verrà sottoscritto dal futuro acquirente.

L'accordo e la Convenzione, così come modificata, dovranno inoltre essere richiamati in tutti gli atti e rogiti successivi.

Art. 10

[...]

Si allega:

- schemi di convenzione integrativa/modificativa della convenzione rep.n.6315 del 17 gennaio 2008;
 - Allegati di cui all'art. 3.2.
-
-

01 – Contesto / Insediamento

Zona residenziale turistica denominata “Zadina”, ai margini del nucleo abitato di Cesenatico, nord ovest dello stesso, ed in zona a vocazione prevalentemente turistica (campeggi, residenze balneari, hotel stagionali, ecc.).

Buona viabilità di accesso dalla SS16 Adriatica, oltre che interna.

02 - Oggetto di stima / descrizione

Trattasi di un complesso di terreni e beni facenti parte del “Comparto Urbanistico P.P.1” di Cesenatico di oltre mq. 46.000 catastali che prevede lo sviluppo urbanistico ed edilizio di una fascia territoriale denominata “Zadina”, così come definito dal P.P.1 e dalla precedente Convenzione Urbanistica Rep. 6315 del 17.01.2008, poi oggetto di modifica prevista nell’ “Accordo” del 28.05.21.

Da questo risulta la suddivisione del Comparto in n.3 stralci, corrispondenti ognuno ad un raggruppamento particellare già definito nei perimetri (successivamente descritti), in parte adiacenti fra loro ed ubicati nella medesima zona di Zadina, ad est della Ferrovia e della SS16 Adriatica.

Oltre ai n.3 stralci sopradetti è prevista anche un'ulteriore zona corrispondente all'area posta ad ovest oltre il Viale dei Pini (di contorno all'odierno chiosco ed oltre) comprendente i parcheggi pubblici e l'area verde già realizzati, un'ulteriore area verde ed infine l'area

riservata a parcheggio pullman, tutti costituenti opere di urbanizzazione di standard legati agli stralci 1 (residenziale) e 2 (ricettivo) che verranno ceduti al Comune di Cesenatico.

La zona è già servita da infrastrutture pubbliche (strade, pubblica illuminazione, ecc.) nella quasi totalità perché limitrofa ad insediamenti residenziali e/o turistici già esistenti.

I progetti originari prevedevano la realizzazione di:

Stralcio 1) - un nucleo di n.7 edifici plurifamiliari ad uso residenziale turistico posto fra il Viale Mosca e il Viale dei Pini.

L'intervento risultava già autorizzato con Permesso di Costruire n. 32 del 30.05.2011 Pratica 153/2009 – oggi decaduto (come già specificato).

Dette palazzine prevedevano uno sviluppo su tre piani (uno seminterrato e due fuori terra) per complessiva S.u. = 1.440,00 mq circa

Al momento risultano iniziati i lavori di solo n.3 palazzine su n.7 complessive, quelle identificabili secondo progetto approvato (ora decaduto) alle tipologie A2 – B1 – C.

Di queste sono eseguite le opere di scavo e conglomerato cementizio fino a quota del 1° solaio fuori terra: il tutto oggi in una fase di totale abbandono (prevedibile ammaloramento di alcune parti strutturali, accertato allagamento degli interrati, ecc.)

La volumetria v/p complessiva oggi realizzata, stimata attraverso progetti di cui al decaduto P di C 32/2011, corrisponde a circa mc.2.480.

Stralcio 2) - n.1 Hotel-Residence già autorizzato con Permesso di Costruire n. 11 del 28.02.2011 Pratica 153/2009 (ora decaduto), da realizzare all'interno del P.I.O. di Zadina PP.1 fra Viale Stoccolma - Viale Mosca.

Il progetto prevedeva la costruzione di un edificio su quattro livelli di cui n.1 seminterrato e n.3 fuori terra, di superficie complessiva S.n. (Sup. non residenziale) di oltre mq. 5.000.

Stralcio 3) - Nella restante porzione di terreno posto fra il Viale dei Pini ed il confine ovest risulta realizzato un manufatto con opere di completamento esterno adibito a “chiosco”.

Questo risulta già realizzato come da DIA n. 800 del 28.10.2008 Prot. Gen. 30771 ed autorizzata con “*Convenzione per l'installazione di chiosco-bar commerciale*” (quest'ultima soggetta a rinnovo).

Su tale aspetto sono in corso approfondimenti da parte della P.A. per valutare una eventuale modifica del titolo.

L'accesso all'area pertinenziale già definita nella part.1113 di mq. 120 avviene da un parcheggio già realizzato che lo separa dalla Via dei Pini.

Quest'ultimo (parcheeggio) come altre opere di urbanizzazione (fra cui già realizzate con un parcheggio, marciapiedi, ecc. in prossimità del chiosco utilizzato per la produzione/vendita di piadina romagnola) costituiscono le residue aree non comprese nei tre stralci sopra descritti (fabbricati residenziali, hotel-residence e chiosco), tutte comunque interessate dalla futura cessione gratuita alla P.A.

L'insieme delle opere di urbanizzazione a carico del soggetto "attuatore", sono quelle richiamate dall' "Accordo" 28.05.21 sopra descritte e che ogni aggiudicatario per i soli stralci 1) e 2) si impegnerà ad eseguire (entro e non oltre il 31.09.2027), attraverso sottoscrizione di apposita Convenzione.

Il precedente importo preventivato e convenzionato per le opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e spese del precedente soggetto "attuatore" ammontava a complessivi €. 1.252.075,38 (Preventivo PP1 €. 1.176.005,18 – Preventivo Pista Ciclabile €. 76.070,20).

Quale conseguenza dell'Accordo 28.05.21 hanno perso di efficacia tutte le precedenti pattuizioni e garanzie fidejussorie, rimandando sulla materia allo stesso.

Si può quindi oggi affermare che sono a carico degli stralci 1) e 2) le opere di urbanizzazione già definite nel P.P.1, oltre alla cessione/completamento di tutta l'area verde – area parcheggi pullman, ecc. posti dietro al chiosco.

All'art.3 della Bozza di Convenzione allegata all'Accordo 28.05.21, sono previsti gli obblighi convenzionali relativi alle garanzie, non quantificandone ancora i costi (*"1. l'importo preventivato delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e spese del soggetto attuatore ammonta ad € - 2. a garanzia degli obblighi assunti con la Convenzione il soggetto attuatore presta adeguata garanzia finanziaria per l'importo di €. pari al 70% di quello previsto al comma 1. mediante polizza fidejussoria...."*).

Stante l'Accordo, alla data della presente, relativamente allo Stralcio 1) risultano già versate somme corrispondenti alla precedente quota del 50% del Contributo sul Costo di Costruzione pari ad €. 56.720,91, che andranno posti in detrazione dal nuovo importo calcolato sulla base del nuovo progetto relativo alle villette residenziali (secondo tariffe vigenti a quella data).

Alla data del presente accertamento tutti i terreni, salvo quelli nelle vicinanze del chiosco si presentano come incolti e aggrediti da vegetazione spontanea infestante.

03 - Ditta proprietaria

IMMOBILIARE RUBINO SRL con sede in Forlì (FC) - C.F. – 02941630366

04 – Provenienza

- *ATTO DI COMPRAVENDITA* a rogito Notaio Marco Maltoni in Forlì del 27.06.2006, Rep. 8226 Racc.5086, registrato a Forlì il 03.07.2006 al n.3398 ed ivi trascritto in data 05.07.2006 al n.14255.

- *ATTO DI COMPRAVENDITA* a rogito Notaio Marco Maltoni in Forlì del 27.06.2006, Rep. 8227 Racc.5087, registrato a Forlì il 03.07.2006 al n.3399 ed ivi trascritto in data 05.07.2006 al n.14256.

- *ATTO DI COMPRAVENDITA* a rogito Notaio Marco Maltoni in Forlì del 27.06.2006, Rep. 8228 Racc.5088, registrato a Forlì il 03.07.2006 al n.3402 ed ivi trascritto in data 05.07.2006 al n.14257.

05 - Identificazione catastale “terreni”

Comune di Cesenatico (FC) fg. 1:

- part. 112, semin-arbor, cl.3, mq. 1.600, RD 8,26 RA 7,02;
- part. 113, semin-arbor, cl.3, mq. 1.600, RD 8,04 RA 7,02;
- part. 114, semin-arbor, cl.3, mq. 1.574, RD 7,91 RA 6,91;
- part. 115, semin-arbor, cl.3, mq. 1.550, RD 7,79 RA 6,80;
- part. 136, semin-arbor, cl.3, mq. 1.600, RD 8,04 RA 7,02;
- part. 140, semin-arbor, cl.3, mq. 1.565, RD 7,86 RA 6,87;

-
- part. 10, vigneto, cl.U, mq. 14.538, RD 113,21 RA 127,64;
 - part. 1110, pascolo, cl.2, mq. 586, RD 1,03 RA 0,45;
 - part. 1111, pascolo, cl.2, mq. 150, RD 0,26 RA 0,12;

-
- part. 1113, Ente Urbano, mq. 120;

-
- part. 25, pascolo, cl.2, mq. 847, RD 1,49 RA 0,66;
 - part. 26, pascolo, cl.2, mq. 2.934, RD 5,16 RA 2,27;
 - part. 453, pascolo, cl.2, mq. 73, RD 0,13 RA 0,06;
 - part. 1047, pascolo, cl.2, mq. 2.713, RD 4,90 RA 2,10;

- part. 1051, pascolo, cl.2, mq. 306, RD 0,54 RA 0,24;
- part. 1053, pascolo, cl.2, mq. 252, RD 0,44 RA 0,20;
- part. 1056, pascolo, cl.2, mq. 2.509, RD 4,41 RA 1,94;
- part. 1057, pascolo, cl.2, mq. 77, RD 0,14 RA 0,06;
- part. 1112, pascolo, cl.2, mq. 11.839, RD 20,82 RA 9,17;

Catastalmente intestati a:

IMMOBILIARE RUBINO SRL con sede in Forlì (FC) C.F. – 02941630366 (propr.1/1)

06 - Identificazione catastale “fabbricati”

Comune di Cesenatico (FC) fg. 1:

- part. 1113, sub. 1, cat. C/1, Classe 3, mq 31, R. 513,93

Catastalmente intestati a:

IMMOBILIARE RUBINO SRL con sede in Forlì (FC) C.F. – 02941630366 (propr.1/1)

07 - Tipologia urbanistica

Le aree in oggetto, negli strumenti urbanistici vigenti risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

PRG ai sensi della Legge Regionale 47/1978

- *Piano Particolareggiato n.1*
- *Verde Privato*
- *B1 Residenziale di completamento*
- *Zona Ferroviaria strada*

PSC ai sensi della Legge Regionale 20/2000

- *Territorio Urbanizzato (Art.A-5)*
- *Ambiti urbani consolidati (Art. A-10)*
- *Previsioni a destinazione produttiva o residenziale confermate da PRG approvato*

Si rileva inoltre che le aree sono interessate dai seguenti vincoli:

- *fascia di rispetto ferrovia (Art.157 sexies PRG)*
- *ENEL (D.M. 29 maggio 2008)*
- *parte di area che comprende il sistema dei vincoli infrastrutturali;*
- *parte di area che comprende il sistema infrastrutturale tecnologico;*
- *sistema forestale boschivo (Art.10 PTCP)*

- *Elementi di interesse storico-testimoniale: Viabilità storica (Art.24 A PTCP)*

- *zona di tutela corpi idrici superficiali e sotterranei (Art.28 PTCP)*

08 - Atti / Convenzioni / Scritture

- *CONVENZIONE URBANISTICA* stipulata con il Comune di Cesenatico in data 17.01.2008 innanzi al Segretario Generale Comunale avente Rep. n.6315.

- *ACCORDO TRA IL COMUNE DI CESENATICO – CURATELA FALL.TO RUBINO SRL – BCC RAVENNATE FORLIVESE ED IMOLESE* avente ad oggetto la modifica della originaria *Convenzione Urbanistica Rep.n.6315 del 17.01.2008, fra il Comune di Cesenatico e la Soc. Immobiliare Rubino per l'attuazione del Piano Particolareggiato n.1 – Zadina nonché la regolamentazione dei rapporti economici* stipulato in data 28.05.2021 – Rep.7501, trascritto a Forlì in 23.06.21.

09 - Servitù / Gravami

In adempimento al quesito ed a seguito di accertamenti ipocatastali svolti presso Conservatoria RR.II. Agenzia delle Entrate, ecc. risulta quanto segue:

TRASCRIZIONI CONTRO

- **Trascrizione contro del 11.10.2006** – R. Part. 12419 R.G. 20763
Pubblico Ufficiale Tribunale di Forlì - Rep. 9124 del 02.10.2006
Domanda giudiziale – Dichiarazione nullità atti (FC)
Imm.li siti in Cesenatico

- **Trascrizione contro del 11.10.2006** – R. Part. 12420 R.G. 20764
Pubblico Ufficiale Tribunale di Forlì - Rep. 9124 del 02.10.2006
Domanda giudiziale – Dichiarazione nullità atti
Imm.li siti in Cesenatico (FC)

- **Trascrizione contro del 02.01.2007** – R. Part. 59 R.G. 86
Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia - Rep. 51407 del 07.12.2006
Domanda giudiziale – Esecuzione in forma specifica
Imm.li siti in Cesenatico (FC)

- **Trascrizione contro del 25.06.2007** – R. Part. 7381 R.G. 12719
Pubblico Ufficiale Tribunale di Forlì - Rep. 1431/2005 del 05.06.2007
Domanda giudiziale – Dichiarazione nullità atti
Imm.li siti in Cesenatico (FC)

- **Trascrizione contro del 05.02.2008** – R. Part. 1325 R.G. 2313
Pubblico Ufficiale Tribunale Ordinario di Forlì - Rep. 4957/2006 del 31.01.2008
Atto Esecutivo o Cautelare – Decreto di Sequestro Preventivo Art.321 c.p.c.

Imm.li siti in Cesenatico (FC)

- documenti successivi correlati

1. Annotazione n.853 del 10.03.2008 (cancellazione)

- **Trascrizione contro del 13.02.2008** – R. Part. 1685 R.G. 2930

Pubblico Ufficiale Comune di Cesenatico - Rep. 6315 del 17.01.2008

Atto tra vivi – Convenzione Edilizia

Imm.li siti in Cesenatico (FC)

- **Trascrizione contro del 23.06.21** – R. Part. 8537 R.G. 12172

Pubblico Ufficiale Comune di Cesenatico - Rep. 7501 del 28.05.21

Atto tra vivi – Convenzione Edilizia

Imm.li siti in Cesenatico (FC)

ISCRIZIONI CONTRO

- **Iscrizione contro del 05.07.2006**– R. Part. 3030 R.G. 14260

Pubblico Ufficiale Maltoni Marco - Rep. 8232/5089 del 27.06.2006

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

Imm.li siti in Cesenatico (FC)

Soggetto Debitore

10 - Urbanizzazioni / Servizi / Infrastrutture

I terreni in capo al Fallimento risultano compresi in un Comparto Urbanistico del Comune di Cesenatico denominato “P.P.n.1 – Zadina” posti ad est della Ferrovia e della SS16 Adriatica.

La zona, escludendo quelle individuate nei singoli stralci, è già servita da infrastrutture pubbliche (strade, pubblica illuminazione, ecc.) nella quasi totalità perché limitrofa ad insediamenti residenziali e/o turistici già esistenti.

11 – Vicenda e Titoli Edilizi / Urbanistici

Sull’argomento si rimanda alla “Premessa” che ripercorre tutta la vicenda urbanistica/edilizia dell’intero comparto.

Per informazioni più dettagliate relative ai precedenti titoli decaduti, riguardanti le Opere di Urbanizzazione e gli odierni Stralci 1 e 2, si rimanda alla precedente CTU 11.09.2019.

Per quanto attiene lo Stralcio 3 “chiosco”:

- **DIA n. 800 del 28.10.2008 Prot. Gen. 30771**, per la realizzazione di un chiosco piadina / punto di ristoro all’interno del P.I.O. di Zadina PP.1 sito in Via Dei Pini.

- Convenzione per l'installazione di chiosco-bar commerciale in qualità di apprestamento temporaneo a carattere precario tra il Comune di Cesenatico e la Soc. Imm.re rubino Srl, in attuazione di Piano di Intervento Operativo di Zadina – Piano Particolareggiato PP.1
- Variante DIA n.352 del 18.05.2009 - Prot. 14317
- Comunicazione di fine lavori del 14.07.2009 - Prot. 21000.

12 - Conformità Edilizia / Adempimenti / APE

Alla luce delle ricerche e dei sopralluoghi, è così oggi possibile accertare:

RISULTATO DEGLI ACCERTAMENTI SULLA CONFORMITA' EDILIZIA

- Stralcio 1) - realizzate opere al grezzo, quindi soggette a possibili variazioni, pertanto non attestabile alcuna conformità catastale
- Stralcio 2) - nessuna opera realizzata
- Stralcio 3) - opere completate per le quali è possibile esprimere CONFORMITA' EDILIZIA

RISULTATO DEGLI ACCERTAMENTI SULLA CONFORMITA' CATASTALE

- Stralcio 1) - realizzate opere al grezzo, quindi soggette a possibili variazioni, pertanto non attestabile alcuna conformità catastale
- Stralcio 2) - nessuna opera realizzata
- Stralcio 3) - opere completate per le quali è possibile esprimere CONFORMITA' CATASTALE

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- Stralcio 1) - realizzate opere al grezzo, quindi non soggette ad obbligo di certificazione
- Stralcio 2) - trattasi di terreno privo di opere
- Stralcio 3) – Il corpo di fabbrica risulta escluso dall'obbligo di certificazione, in virtù della DGR 1385/20 Allegato 2, art 1 comma 5 Lettera a), poichè:
 - la superficie del chiosco è inferiore a 50 mq
 - la pergola esterna chiusa da teli in PVC (quindi non infissi) non rappresenta un involucro chiuso.

13 - Locazioni / Occupazioni

- Stralcio 1) – Stralcio 2): nessuna occupazione presente.
- Stralcio 3): il Ramo d'Azienda consistente nel complesso di beni organizzati per l'esercizio di

una attività di chiosco per la produzione e la vendita di piadina romagnola, con annessa attività di bar, sito in Cesenatico Loc. Zadina Via dei Pini, compresa quindi la porzione di immobile ad uso Chiosco Piadina distinta al catasto fabbricati del Comune di Cesenatico Fg.1 Part.1113, risulta condotta in sub-affitto dal Sig. Monfardini Pierluigi nella sua qualità di titolare unico dell'impresa individuale "Monfardini Pierluigi", in virtù del Contratto Rep.4483/2656 Notaio Ariasi di Brescia registrato presso Agenzia delle Entrate di Brescia il 18.01.2016 al n.1785.

14 - Adempimenti verso Terzi / Enti / Varie

Si rimanda all'*ACCORDO TRA IL COMUNE DI CESENATICO – CURATELA FALL.TO RUBINO SRL – BCC RAVENNATE FORLIVESE ED IMOLESE*, avente ad oggetto la modifica della originaria Convenzione Urbanistica Rep.n.6315 del 17.01.2008, fra il Comune di Cesenatico e la Soc. Immobiliare Rubino per l'attuazione del Piano Particolareggiato n.1 – Zadina nonché la regolamentazione dei rapporti economici, sottoscritto in data 28.05.2021.

15 - Criteri di stima

Come premesso il Perito Estimatore non può che procedere alla stima dei beni in capo al Fall.to Rubino, basandosi sulla disponibilità degli elementi e dei presupposti urbanistici risultanti dopo l'avvenuta sottoscrizione dell'Accordo 28.05.21.

In questo infatti vengono delineati gli sviluppi sia temporali che il frazionamento in tre stralci di intervento, tali da poterne prevedere la fattibilità anche in momenti separati, comunque nell'ambito di scadenze predefinite.

Si è ritenuto pertanto suddividere i beni in capo al Fallimento in n.3 stralci, corrispondenti a quelli dell'Accordo.

Di conseguenza procedere alla singola stima degli stessi, in quanto le vendite potranno avvenire in tempi e modalità disgiunte.

Fra i n.3 Stralci, quelli 1 e 2 (residenziale e turistico-ricettivo) prevedono l'effettuazione di opere di urbanizzazione proprie a soddisfare gli standard specifici di ogni stralcio (definiti negli schemi allegati all'accordo), ed anche altre opere sull'area verde ad ovest del Comparto (quella zona chiosco) che andranno ad assolvere al completamento della dotazione degli standard degli stralci 1 e 2.

La stima quindi non potrà che adeguarsi alle linee guida derivanti dall'Accordo e dalla impostazione urbanistica ad esso conseguente.

Il criterio più congruo che si ritiene adottare è quello fondato su una valutazione costi/ricavi imputabili ad ogni singolo Stralcio, rapportati all'attuale andamento di mercato.

Per quanto riguarda gli stralci 1 e 2 verranno conteggiati tutti i costi conosciuti e/o conoscibili imputabili alla realizzazione dell'investimento immobiliare, ovvero proporzionati e rapportati alla tipologia dell'opera (villette residenziali e/o turistico-ricettiva).

Detti costi posti in detrazione agli ipotetici ricavi per la vendita nelle rispettive tipologie.

Per quanto riguarda lo Stralcio 3 "chiosco" risultano assolti tutti gli oneri di costruzione e dotazione urbanistica: infatti in quanto il parcheggio antistante di cui ne trae godimento fa parte di quelle dotazioni generali di Piano Particolareggiato da assolvere negli interessi degli stralci 1 e 2.

Il costo di dette opere relative al parcheggio viene stimato proporzionalmente al costo complessivo delle opere di urbanizzazione già precedentemente contabilizzate e ritenuto verosimile di €. 60.000,00.

Tale somma viene detratta dall'importo complessivo, dovendone realizzare solo la parte residuale (però di maggiore consistenza).

Come specificato tutte le opere di urbanizzazione, che precedentemente dovevano essere assolte attraverso un unico intervento, a seguito dell'Accordo potranno essere ora eseguite dell'aggiudicatario di ogni stralcio, limitatamente al medesimo aggiudicatosi.

Per quanto riguarda il completamento, la cessione e/o ogni altra incombenza a carico degli aggiudicatari riferibili a tutte le restanti opere connesse alle aree verdi e di parcheggio della zona retro chiosco, le stesse verranno definite nelle singole convenzioni relative agli stralci 1 e 2, da redigere con il Comune di Cesenatico.

Per quanto riguarda la previsioni di max dei costi da ipotizzare quali opere di urbanizzazione specifiche ai singoli Stralci 1 e 2, si è ritenuto assumere criterio di proporzionalità nella ripartizione dei costi delle opere ancora da eseguire (escluso quindi parcheggio chiosco), secondo le superfici di intervento di ogni singolo Stralcio, ricavate dalla Planimetria allegata all'Accordo, che prevedono:

- Stralcio 1 mq. 3.951

- Stralcio 2 mq. $(1.756 + 4.965 + 150) = 6.871$

Il costo delle Opere di Urbanizzazione è stato assunto dalla precedente stima analitica allegata alla Convenzione Urbanistica del 2008, pari a complessivi €. 1.252.075,98, ritenendola congrua anche ad oggi.

Non è infatti possibile conoscere quale sarà l'importo più prossimo alla spesa, in quanto non è conosciuto il periodo in cui le opere verranno eseguite.

Il valore assunto è quindi pari ad €. 1.252.075,38– €. 60.000,00 (già eseguite), ovvero pari a €. 1.192.075,38.

Fra i costi verranno considerati anche quelli prevedibili per la riprogettazione, direzione lavori, ecc. degli interventi, della Sicurezza, ecc., oltre a costi finanziari.

Relativamente al contributo di Costo di Costruzione degli interventi edilizi, poiché questi saranno da calcolare al momento della richiesta di P. di C. di ogni singolo intervento, vengono al momento assunti quelli già computati dal Comune di Cesenatico per l'esecuzione dei precedenti P di C 32 e 11 del 2011 (quindi ipotizzando la ripetizione dell'intervento in termini di consistenza realizzativa).

Poiché a seguito dell'Accordo il Comune ha trattenuto la somma di €. 56.720,91 quale 50% del Contributo del Costo di Costruzione imputabile allo Stralcio 1), detta somma viene considerata un credito a favore dell'aggiudicatario, a cui sarà rimasto l'onere di saldare a conguaglio la differenza di costo calcolata secondo le tariffe vigenti al momento dell'intervento.

Relativamente invece ad eventuali ulteriori costi imputabili a conguagli / nuove computazioni da parte del Comune di Cesenatico, relativi alle OO.UU., questi al momento non risultano ipotizzabili, perché verranno definiti al momento della Convenzione

SPECIFICITA' DELL'INCARICO

Considerando le finalità dell'incarico, ovvero la stima di beni in capo al Fallimento Imm.re Rubino Srl, il Perito non ha potuto sottrarsi da oggettive considerazioni inerenti la realtà del mercato delle costruzioni e/o terreni edificabili.

Lo stato odierno del mercato immobiliare risulta generalmente maggiormente aggravato rispetto i periodi precedenti, determinandone una drastica inflessione dei valori, a cui andranno ad aggiungersi anche quelle specifiche situazioni riscontrate.: in questo caso riferibili maggiormente alla compravendita di terreni edificabili in genere, ed in particolare per quelli a destinazione turistica, terziaria, ecc

CONDIZIONI “VALORE DI LIQUIDAZIONE”

(somma ricavabile dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello definito dal Valore di Mercato)

Tutto quanto premesso, considerato che al Perito viene richiesto di determinare la consistenza ed il più probabile valore di mercato dei beni in capo al Fallimento, è necessario ripercorrere quelle condizioni che definiscono il “Valore di Mercato” di un immobile.

Secondo le correnti definizioni e fra questi gli I.V.S. (Standard Internazionali di Valutazione) il valore della piena proprietà rappresenta “l’importo stimato al quale l’immobile andrebbe venduto alla data della valutazione in una transazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato, dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Appare evidente come nel caso in esame non sussistano tali premesse.

Ad esse si aggiungano altre condizioni derivanti da una consolidata alea sullo stato realizzativo-conservativo dei grezzi tre villette iniziate, oltre alle incertezze ancora da definire in fase di Convenzione fra l’aggiudicatario e il Comune di Cesenatico.

Suddivisione in LOTTI

Preso atto che tutti i beni immobili in capo alla Fallita ricadono all’interno di un unico Comparto, ma che in virtù del nuovo Accordo 28.05.21 se ne prevede la possibilità di suddividerlo in n. 3 Stralci, si procede con tale frammentazione anche dal punto di vista estimativo, potendo così procedere alla alienazione separata degli stessi.

Si definiscono n. 3 LOTTI

16 - Giudizio di stima (valore di liquidazione o di vendita forzata)

Sulla base dei criteri esposti si procede alla stima come sopra definito.

LOTTO 1 (STRALCIO 1 - residenziale)
--

Procedimento “costo di costruzione”

S.u. residenziale ottenibile = 1.440,00 mq

1.440,00 x €/mq 2.800,00 (ipotetico valore di realizzo) = €. 4.032.000,00

- sommano valore corpi residenziali al grezzo

mc. 2.480 x €/mc 100,00 = €. 248.000,00

- sommano importo Costi di Costruzione già versato al Comune di Cesenatico (relativo a questo lotto)	€. <u>56.720,91</u>
sommano	€. 4.336.720,91
A detrarre:	
- costi materiali di costruzione 1.440,00 mq x €/mq 1.300,00 =	€. 1.872.000,00
- oneri OO.UU. U1-U2 (da ridefinire in fase di Convenzione vedi art. 5 Accordo 28.05.21)	€. -----
- Contributo Costo di Costruzione applicati ipotizzando una medesima riproposizione del precedente intervento di cui al P di C n.32/2011, con medesimi Costi calcolati dal Comune di Cesenatico, salvo conguagli	€. 113.441,82
- Realizzazione opere di urbanizzazione Stralcio 1 (come da PP1) costo complessivo urbanizzazione €. 1.252.075,38 costo parcheggio chiosco già realizzato €. 60.000,00 sup. da urbanizzare Stralcio 1 mq. 3.951,00 sup. da urbanizzare Stralcio 2 (1.756 + 4.965 + 150) = <u>mq. 6.871,00</u> sup. complessiva mq. 10.822,00 mq [(3.951 : 10.822,00) x €. 1.252.075,38] – 60.000,00 =	€. 397.119,74
- spese tecniche prevedibili per completamento/rinnovo Pratiche Edilizie, Direzione Lavori, Sicurezza, ecc.	€. 180.000,00
- oneri finanziari	€. <u>50.000,00</u>
Valore stimato	€. 1.724.159,35

“PRUDENZIALE – VALORE DI LIQUIDAZIONE”

Considerate le condizioni derivanti da una consolidata alea, riconducibile a difficoltà oggettive del mercato delle costruzioni ed anche delle eventuali incertezze emergenti da nuova definizione dell'intervento con la P.A., il Perito ritiene applicare discrezionalmente una detrazione al valore di stima.

€. 1.724.159,35 x 0,75 = €. 1.293.119,51

arrotondato a €. 1.293.000,00 €/unmilione duecentonovantatremila

LOTTO 2 (STRALCIO 2 – turistico ricettivo)

Procedimento “costo di costruzione”

S.n. turistico ricettiva ottenibile = 5.150,00 mq	
5.150,00 mq x €/mq 2.000,00 =	€. 10.300.000,00
A detrarre:	
- costi materiali di costruzione	
5.150,00 mq x €/mq 1.200,00 =	€. 6.180.000,00
- oneri OO.UU. U1-U2 (da ridefinire in fase di Convenzione vedi art. 5 Accordo 28.05.21)	€. -----
- Contributo Costo di Costruzione applicati ipotizzando una medesima riproposizione del precedente intervento di cui al P di C n.11/2011, con medesimi Costi calcolati dal Comune di Cesenatico, salvo conguagli	€. 279393,87
- Realizzazione opere di urbanizzazione Stralcio 2 (come da PP1) costo complessivo urbanizzazione €. 1.252.075,38 costo parcheggio chiosco già realizzato €. 60.000,00 sup. da urbanizzare Stralcio 1 mq. 3.951,00 sup. da urbanizzare Stralcio 2 (1.756 + 4.965 + 150) = <u>mq. 6.871,00</u> sup. complessiva mq. 10.822,00	
mq [(6.871 : 10.822,00) x €. 1.252.075,38] – 60.000,00 =	€. 734.955,63
- spese tecniche prevedibili per completamento/rinnovo Pratiche Edilizie, Direzione Lavori, Sicurezza, ecc.	€. 180.000,00
- oneri finanziari	€. <u>50.000,00</u>
Valore stimato	€. 2.875.650,50

“PRUDENZIALE – VALORE DI LIQUIDAZIONE”

Considerate le condizioni derivanti da una consolidata alea, riconducibile a difficoltà oggettive del mercato delle costruzioni ed anche delle eventuali incertezze emergenti da nuova definizione dell'intervento con la P.A., il Perito ritiene applicare discrezionalmente una detrazione al valore di stima.

€. 2.875.650,50 x 0,65 = €. 1.869.172,82

arrotondato a €. **1.870.000,00** €/unmilioneottocentosettantamila

LOTTO 3 (STRALCIO 3 - chiosco)

Calcolo Superficie Convenzionale

- Unità principale

mq. 38,00 x 1,00 = mq. 38,00

- Portico esterno

mq. 30,00 x 0,40 = mq. 12,00

- Patio / opere esterne

mq. 120 – (38 + 30) x 0,20 = mq. 10,40

tot. Sup. Convenzionale mq. 60,40

VALORE DI STIMA INTERO

mq. 60,40 x €/mq. 1.700,00 = €. 102.680,00

“VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO”

€. 102.680,00 x 0,75 = €. 77.010,00

arrotondato a €. **77.000,00** €/settantaattemila

Forlì, 5 Agosto 2021

il Perito Estimatore

Geom. Alberto FAROLFI

Allegati:

- 1) documentazione fotografica
- 2) documentazione catastale
- 3) Visure RR.II. + Trascrizione Accordo 28.05.2021 – Rep.7501
- 4) Atti di Provenienza
- 5) titoli edilizi / urbanistici vari
 - 5.1) Opere di Urbanizzazione
 - 5.2) Hotel-Residence

5.3) Residenziale

5.4) Chiosco temporaneo + Convenzione Chiosco-Bar

6) Convenzione Urbanistica Rep. 6315 del 17.01.2008

7) CDU

8) Contratti di Locazione

9) Comunicazioni al Comune di Cesenatico 11.07.2019

10) Accordo Comune di Cesenatico / Curatela Fall.re del 28.05.2021 – Rep.7501