

TRIBUNALE DI FORLÌ

SEZIONE CIVILE

Ill.mo Giudice Delegato Dott.ssa BARBARA VACCA

- Concordato Preventivo n° 39/2014-

“”

(c.f.)

Liquidatore Giudiziale: Dott. Walter Fantini

Il sottoscritto **Zanella geom. Roberto**, con studio in Via Giordano Bruno,160, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì - Cesena al n°1008, e all'Albo speciale dei Consulenti del Tribunale di Forlì - Cesena, facendo seguito all'incarico conferitogli dal Liquidatore Giudiziale Dott. Walter Fantini, a ciò autorizzato ex art. 182 e 41 L.F. dal Comitato dei Creditori e con parere favorevole del Commissario Giudiziale Avv. Carolina Cicognani, assunto mediante deposito telematico del verbale di accettazione incarico e assunzione giuramento trasmesso in data 19/1/2022 al Giudice Delegato Dott.ssa Barbara Vacca, nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo N. 39/2014 della società “”, espone il proprio operato.

Perizia di Stima aree in capo alla Società Concordataria.

- Quesiti:

- 1) **identifichi esattamente i beni ricompresi nell'oggetto dell'incarico, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante foto e con quanto necessario;***
- 2) **prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie e/o degli estratti di mappa catastale degli immobili;***



- 3) riferisca sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato;
- 4) provveda a verificare, anche con controlli presso i componenti uffici amministrativi, lo stato delle convenzioni, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;
- 5) verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione degli immobili;
- 6) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, **provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale**, descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene, secondo quanto previsto dalle normative in vigore e, in particolare, dal nuovo P.U.G.;
- 7) verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno sui suddetti titoli;
- 8) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, segnali alla procedura di procedere all'adeguamento catastale, indicandone i costi;
- 9) proceda alla stima dei singoli beni, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella



commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, lo stato delle convenzioni, le disposizioni del nuovo P.U.G. i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore di stima);

10) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani potenzialità edificatoria...), e laddove possibile, indicando anche il valore locativo dell'immobile;

11) precisi se gli immobili siano vendibili in lotto unico o più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche ad indicare eventuali necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costruirle etc.

- Operazioni preliminari:

Per espletare all'incarico ricevuto sono state effettuate le seguenti operazioni:

- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena, Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena, Sezione Catasto;
- ricerche presso il Comune di Cesena e richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica;



- ricerche presso l’Agenzia dell’Entrate di Forlì-Cesena per eventuali contratti di locazione;
- sopralluogo eseguito in data 07/02/2022 documentando con fotografie lo stato dei luoghi.

- RISPOSTA AI QUESITI:

- 1.0) Identifichi esattamente i beni ricompresi nell’oggetto dell’incarico, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante foto e con quanto necessario;

Identificazione catastale dei beni come risulta dalle visure eseguite in data 20/01/2022 (All.to “1”).

Aree urbane site in Comune di Cesena, via Serafino Ferruzzi, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena,

al **Foglio 122,**

Particella 1248, Categoria F/1, consistenza mq. 1.350;

Particella 1251, Categoria F/1, consistenza mq. 2.937;

in capo alla ditta catastale:

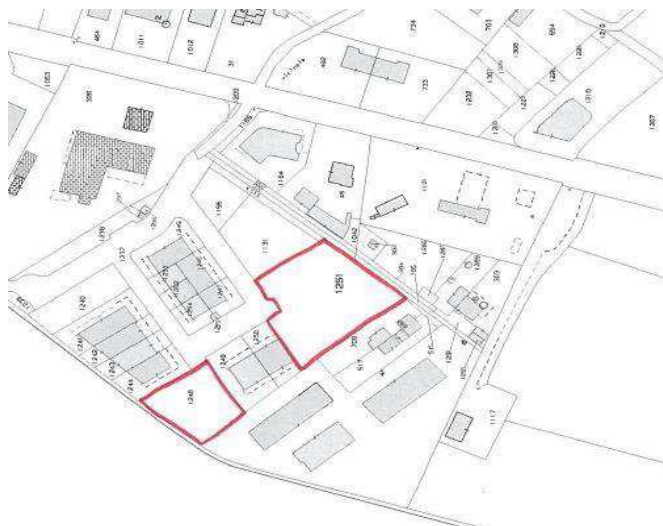
con sede in Cesena, p. iva , prop. per 1/1.

e al Catasto Terreni

al **Foglio 122,**

Particella 1248, Ente Urbano di mq. 1.350;

Particella 1251, Ente Urbano di mq. 2.937;



- Confini.

L'area urbana identificata catastalmente con la Particella 1248 confina con la via Serafino Ferruzzi, con proprietà [] (Part. 1244), con proprietà [] [] (Part. 1249), con proprietà [] [] (Part. 44); salvo altri.

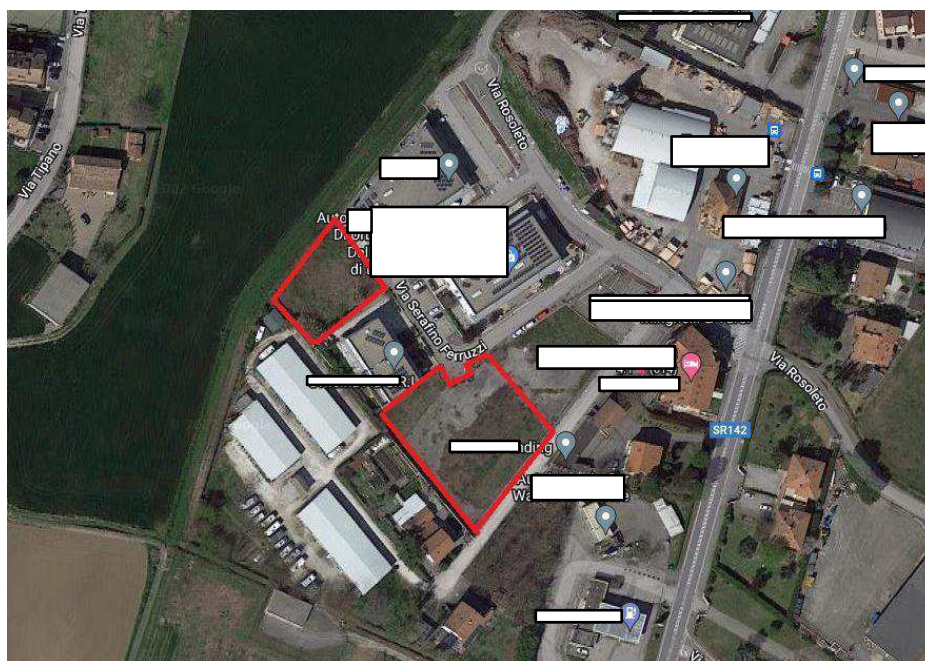
L'area urbana identificata catastalmente con la Particella 1251 confina con la via Serafino Ferruzzi, con proprietà [] (Part. 1250), con proprietà [] [] (Part. 305) con proprietà [] (Part. 1131); salvo altri.

- Descrizione generale.

Trattasi di porzioni di aree urbane site in Comune di Cesena via Serafino Ferruzzi, località San Mauro di Cesena, raggiungibili percorrendo via Romea da Torre del Moro verso Roma fino alla via Rosoleto.

La zona ha carattere residenziale, misto, industriale e commerciale ed è dotata di tutti i servizi di primaria necessità.

- Vista aerea Google maps



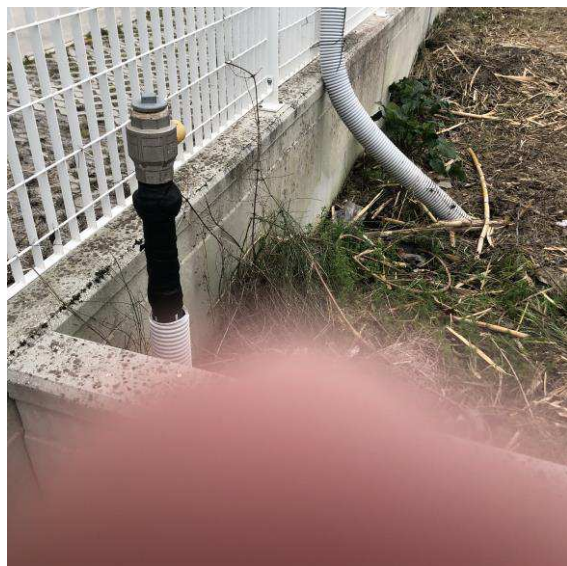
- Descrizione terreni.

- a) Terreno identificato catastalmente con la Particella **1248**, di mq. 1.350.


Trattasi di un area edificabile produttiva commerciale a forma regolare, completamente recintata, attualmente priva di qualsiasi coltura, ma con la presenza di erba spontanea. Da un esame superficiale dell'area, la stessa pare parzialmente riempita con terreno costipato per portala in quota con la strada di accesso.



L'area è servita dalla condotta del Gas e all'interno sono presenti le tubazioni per l'inserimento degli impianti.



Tale area, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Cesena in data 01/02/2022 (All.to "2"), in base al PRG approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 55283/348 del 29/07/2003 e successive modifiche risulta "Tessuto Polifunzionale" –Art. 39 Nda con permesso di costruire – art. 27 Nda e prescrizioni n. 132-133.

 **COMUNE DI CESENA**
SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

Imposta di bollo assolta con
dichiarazione sostitutiva per merce
da bollo n. 04180901232102

P.G.n° 6814

Su richiesta presentata il 16-01-2022 prot. Settore n° 17

IL RESPONSABILE DI SERVIZIO

Visto l'articolo 42 dello Statuto

CERTIFICA

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, comma 2°, della Legge n° 47/85 che il terreno sito in questo Comune, località _____ via _____ distinto al nuovo Catasto Terreni al foglio n° 122 con particelle n° 122-3 - 1251

_____ della superficie complessiva di mq 1.287, identificato dalla perimetrazione rossa:

A nella planimetria di zonizzazione PRG, approvato con Delibera di Giunta Provinciale n° 55283/348 del 29-07-2003, e successive modificazioni che si allega sotto A);

B nell'estratto di mappa catastale che si allega sotto B);

ha la seguente destinazione urbanistica:

DESTINAZIONE URBANISTICA

1 ZONA A - Storica – artistica – ambientale
(Città storica, nuclei, case coloniche e ville)

2 ZONA B - Residenziale parzialmente o totalmente edificata
(Città consolidata)

3 ZONA C - Residenziale destinata a nuovi insediamenti
(Città da trasformare – città da riqualificare)

4 ZONA D - Produttivo di completamento o per nuovi insediamenti
(Città consolidata – città da trasformare – città da riqualificare)

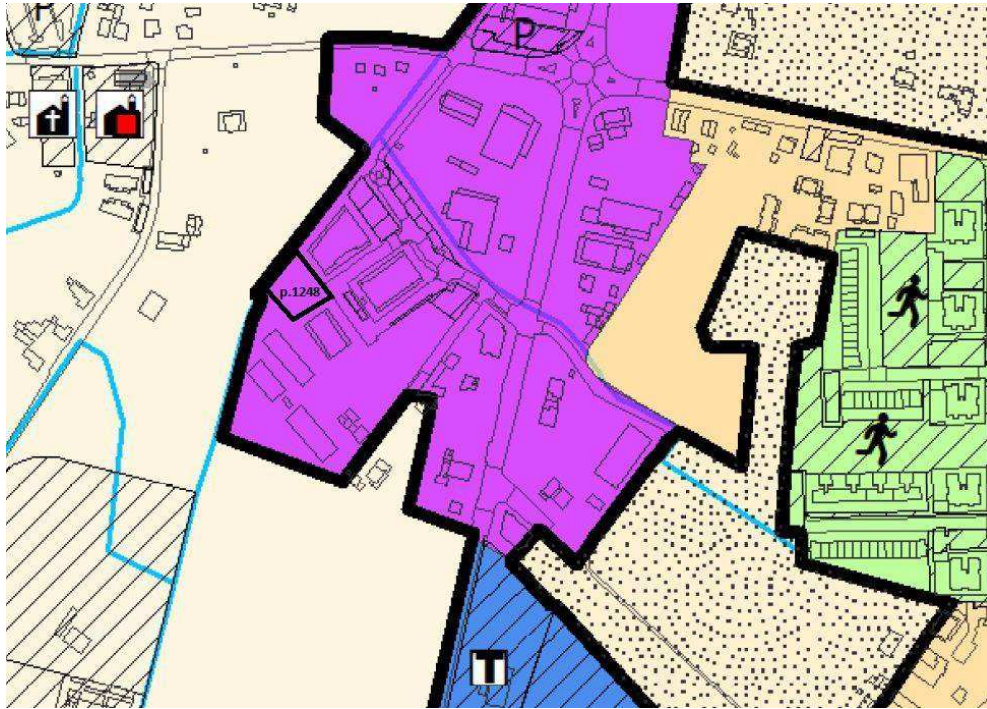
5 ZONA E - Agricola (Territorio rurale)

6 ZONA F/G - Attrezzature pubbliche di interesse generale e di quartiere
(Sistema dei servizi e della qualità ambientale)

7 - Infrastrutture ferroviarie e per la viabilità
(Sistema dei servizi e della qualità ambientale)

NOTE:
1 - TESSUTO POLIFUNZIONALE (ART. 39 Nda)
- PERMESSI DI COSTRUIRE CON FACILITAZIONI (ART. 27 Nda) - Prescritta n° 132-133





- b) Terreno identificato catastalmente con la Particella **1251**, di mq. 2.937.

Trattasi di un area edificabile produttiva commerciale a forma trapezoidale, parzialmente recintata, attualmente priva di qualsiasi coltura, ma con la presenza di parti di area verde con erba spontanea e parti con pavimentazione in calcestruzzo, dovuta a residui della vecchia situazione presente sull'area.

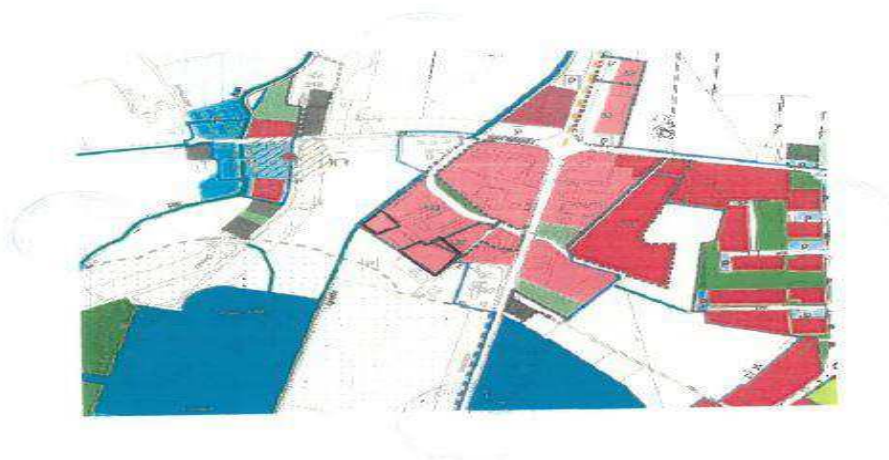


L'area è servita dalla condotta del Gas e all'interno sono presenti le tubazioni per l'inserimento degli impianti\

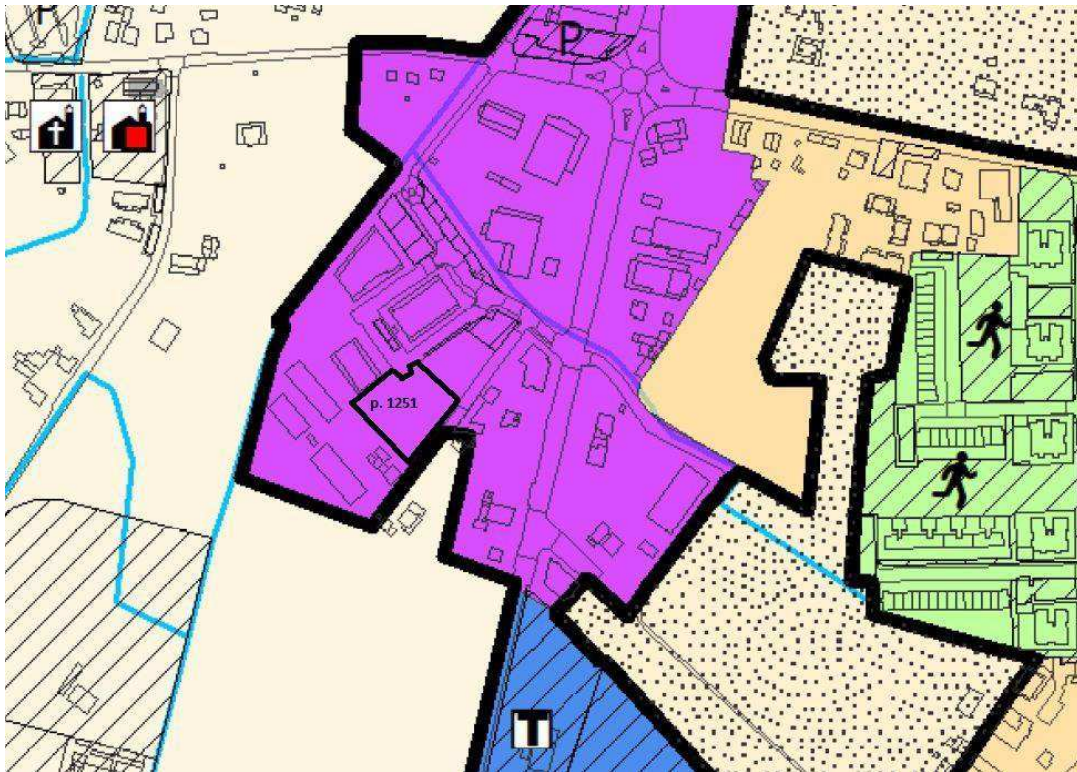


Anche questa area, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Cesena in data 01/02/2022, in base al PRG approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 55283/348 del 29/07/2003 e successive modifiche risulta "Tessuto Polifunzionale" – Art. 39 Nda con permesso di costruire – art. 27 Nda e prescrizioni n. 132-133.

A) STRALCIO DI P.R.G. APPROVATO



NB: Con l'assunzione del nuovo PUG 2021, Delibera di C.C. n. 76 del 23/09/2021 il terreno ha assunto la destinazione di "tessuti produttivi – Commerciali (Art. 5.9.2)



ADOZIONE - SALVAGUARDIA - PRG 2006

ASSUNZIONE PUG 2021 - DELIBERA DI C.C. N° 76 DEL 23/09/2021

A TESSUTI PRODUTTIVI COMMERCIALI (ART. 5.9.2)

La destinazione urbanistica e degli strumenti attuativi come sopra indicati al n° _____ di pag. sono certificati visti gli atti d'ufficio e non comprendono eventuali ulteriori vincoli o prescrizioni derivanti da disposizioni di leggi regionali o nazionali.

Cesena _____ 01 FEB 2022

Il Responsabile di Servizio
* *pie firmato digitalmente*

[1]

In riferimento all'art. 15 della L. n° 183 del 12.11.2011 il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.



Si evidenzia che con l'attuale assunzione del PUG 2021 vengono applicate le normative più restrittive previste dagli "Strumenti Urbanistici", sopra esposti.

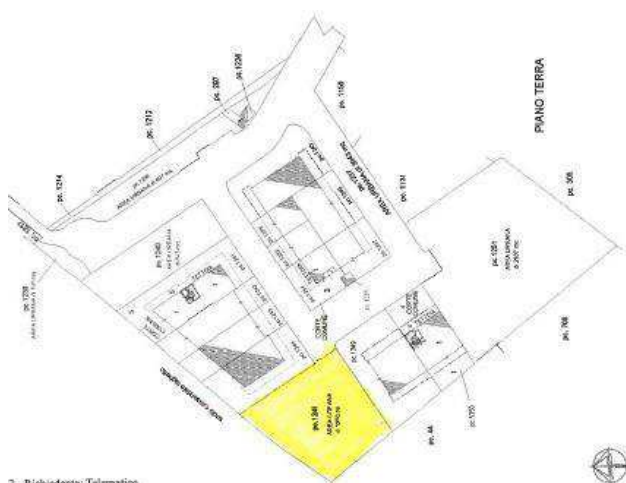
2) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie e/o degli estratti di mappa catastale degli immobili;

Come richiesto dal quesito, in data 20/01/2022, si è provveduto a richiedere la visura storica del terreno (Per entrambe le aree) con le relative planimetrie e l'estratto di mappa (vedi anche all.to 1)

- Particella 1251



- Particella 1248



Geom. Roberto Zanella
Via Giordano Bruno n. 160
47521 Cesena (FC)
geom.zanella@libero.it



Entrambe le aree urbane (part. 1248 e 1251) alla data del sopralluogo erano prive di costruzioni.

- 3.0) *referisca sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato*

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata eseguita ricerca a nome della Società oggetto di Concordato per verificare l'esistenza di contratti registrati per le aree urbane (All.to "3"). Dalla ricerca non sono emersi contratti.

- 4.0) *provveda a verificare, anche con controlli presso i componenti uffici amministrativi, lo stato delle convenzioni, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;*

Sulle aree urbane valgono i vincoli previsti sia dal PRG 2003 vigente, artt. 39 e 27 sia dal nuovo PUG (Piano Urbanistico Generale) 2021 art. 5.9.2).

Da un'ispezione eseguite sono emerse le seguenti convenzioni:

* Convenzione urbanistica del Notaio Antonio Porfiri del 28/02/2011 rep. 217.729 fascicolo 50.168 fra il Comune di Cesena e la per la realizzazione di OO.UU primaria e secondaria e costituzione di servitù ad uso pubblico successiva al permesso di costruire per la realizzazione di edifici ad uso produttivo, artigianale e terziario.

Trascritta a Forlì il 18/03/2011 art. 2939

La suddetta Convenzione è stata modificata in data 13/11/2014 rep. 228.301, fascicolo 54.944. Nella Convenzione viene specificata la superficie utile lorda ammissibile di



tutte le aree fra cui le nostre due aree rimaste da edificare indicate nel progetto di lottizzazione come edifici “B” e “D” con una SUL:

Fabbricato “B” – SUL mq. 1.506,02

Fabbricato “D” – SUL mq. 2.363,25

derivanti dall’applicazione dell’indice di utilizzazione di cui all’art. 39 del PRG alla superficie di intervento.

Trascritta a Forlì il 20/11/2014 art. 11.072

Si precisa che le SUL previste per i fabbricati “B” e “D” sono attuabili purchè nel rispetto delle nuove indicazioni del nuovo PUG 2021 assunto dal Comune di Cesena.

Con atto del Notaio Antonio Porfiri del 31/07/2019 rep. 234874/58881 venivano cedute le aree comprensive di tutte le opere di urbanizzazione interamente realizzate destinate in parte a strade e parcheggi e in parte a verde pubblico.

Relativamente alle Convenzioni si evidenzia che le stesse sono scadute.

Con il nuovo PUG, tali convenzioni, non sono più necessarie. Si dovrà fare riferimento ai nuovi indici Urbanistici che sono diversi a secondo della tipologia dell’intervento che si andrà a fare (Produttivi, commerciale o direzionale).

Relativamente alla quota di parcheggi ceduti in eccedenza, in data 23/12/2021, per le Particelle sopra richiamate è stata fatta “Osservazione al Piano Urbanistico Generale (PUG) in quanto *“le OO.UU. e i parcheggi pubblici sono già stati completati e ceduti al Comune di Cesena con atto notarile del 31/07/2019 (Notaio Porfiri rep. 234.874/58.881);*

In base alle norme e alla Convenzione vigenti alla data di costruzione, i lotti edificati (“A”, “C”, ed “E”) necessitavano di una superficie complessiva di parcheggi pubblici di mq. 1.150; in realtà ne sono stati realizzati e ceduti mq. 1.613,37 con una eccedenza di mq. 463,37 ...omississ.... Si chiede che la suddetta eccedenza di parcheggi pubblici già realizzata e ceduta al Comune per una superficie di complessivi mq. 463,37 sia riconosciuta per la realizzazione dei



progetti da realizzare sui lotti ineditati “B” e “D”. La suddetta richiesta è motivata anche dalle cause che hanno determinato l'impossibilità di completare le edificazioni dell'area polifunzionale nei tempi consentiti dalla convenzione, correlate alla crisi dell'impresa in concordato preventivo omologato fin dal 4/01/2016 che ha comportato la sospensione della costruzione dei fabbricati previsti e correlate, altresì, alla crisi del mercato immobiliare per la quale la procedura non è riuscita a collocare le aree edificabili mediante aste pubbliche”.

Al momento della stesura della presente relazione nessuna risposta ufficiale al riguardo è stata comunicata.

- 5.0) verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione degli immobili;

Le spese di gestione annua delle aree urbane si possono quantificare in circa €. 500,00 annui, al netto di imposte, per la manutenzione delle aree.

- 6.0) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene, secondo quanto previsto dalle normative in vigore e, in particolare, dal nuovo P.U.G.;

In data 01/02/2022 è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica precedentemente richiesto, dal quale emerge che le aree rientrano in zona D – Produttivo di completamento o per nuovi insediamenti – Tessuto polifunzionale (Art. 39 Nda), permessi di costruire con prescrizioni “prescrizioni n. 132-133” (art. 27 Nda).

Nello stesso Certificato di Destinazione Urbanistica viene dichiarato che con Delibera di C.C. n. 76 del 23/09/2021 è stato ASSUNTO il PUG 2021. Dallo stesso CDU si evince che le aree oggetto di stima ricadono nell'ambito dei Tessuti produttivi commerciali (art. 5.9.2).



- Art. 5.9 - Tessuti produttivi e commerciali sono articolati come segue:
- Tessuti produttivi
- Tessuti Produttivi-commerciali
- Tessuti commerciali

Al punto 2) vengono indicate le funzioni ammesse per tutti gli interventi:

2. Nei tessuti urbani a prevalente funzione produttiva e commerciale, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto, sono ammesse le seguenti funzioni:

a	funzione abitativa	
a1	abitazioni, bed and breakfast (se presenti)	{Cu B}
a4	residenze speciali quali tipologie di ERS per city users	{Cu M}
a5	impianti sportivi scoperti a servizio delle funzioni insediate;	{Cu n}
b	funzioni turistico-ricettive	
b1	alberghi, motel;	{Cu A}
b8	impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;	{Cu n}
c	funzioni produttive	
c1	attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² ;	{Cu B}
c2	artigianato di servizio;	{Cu B}
c3	funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;	{Cu B}
c4	attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;	{Cu B}
c5	attività di deposito a cielo aperto;	{Cu B}
c6	insediamento di tipo agro-industriale;	{Cu B}
c7	attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica;	{Cu B}
c9	serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;	{Cu B}
c10	attività di ricerca	{Cu M}
d	funzioni direzionali	
d1	studi professionali;	{Cu B}
d2	funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;	{Cu A}
d3	funzioni di servizio, didattiche, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	
	1 con affluenza fino a 100 persone;	{Cu M}
	2 con affluenza superiore alle 100 persone;	{Cu A}
d4	autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	{Cu n}
d5	rimessaggio camper;	{Cu n}
e	funzioni commerciali	
e1	commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	{Cu B}
e2	medie strutture di vendita:	
	1 medio piccole strutture di vendita;	{Cu M}
	2 medio grandi strutture di vendita non alimentari;	{Cu M}
	3 medio grandi strutture di vendita alimentari	{Cu A}

83



e5	pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	{Cu B}
e6	impianti di distribuzione carburanti;	{Cu M}

All'

Art. 5.9.2 Tessuti Produttivi-commerciali regolati dalle funzioni ammesse all'art. 5.9 comma 2 sopra riportate con i seguenti interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i) ed l) vedi L.R. 23/06/2017 n. 12 art. 31, con le seguenti limitazioni:

16



1. per gli edifici a prevalente funzione c produttiva:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f e di nuova costruzione g con:
 - H (altezza dell'edificio) \leq m 12,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
2. per gli edifici a prevalente funzione d direzionale privata:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f, e nuova costruzione g con:
 - H (altezza dell'edificio) \leq m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
3. per gli edifici a prevalente funzione e2, medie strutture di vendita:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f, e nuova costruzione g con:
 - H (altezza dell'edificio) \leq m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
4. per gli edifici a prevalente funzione c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f, e nuova costruzione g con:
 - H (altezza dell'edificio) \leq m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
5. per gli edifici a prevalente funzione a abitativa:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f con:
 - H (altezza dell'edificio) \leq quella dell'edificio esistente.
6. nei lotti liberi interventi di nuova costruzione g per le funzioni insediabili:
 - H (altezza dell'edificio) \leq m 10,00

Sulla base delle indicazioni del PUG, le aree di nostro interesse risultano edificabili purché siano rispettati tutti gli aspetti previsti sopra indicati (Altezze massime, distanze dai confini, etc). Sulle aree si possono sviluppare progetti di diversa tipologia, in sintesi, si ritiene possibile edificare sia fabbricati adibiti al commercio, sia adibiti al terziario sia al produttivo, ognuno dei quali con una SUL diversa a seconda dell'intervento. In base alla SUL che si andrà a edificare ci sono delle prescrizioni, anch'esse diverse per ogni tipologia di intervento.

L'area (vedi punto c7 – funzioni abitative) può essere utilizzata con attività connessa all'autotrasporto.

Fra le nuove discipline degli interventi edilizi vi è la permeabilità dei suoli regolata dall'art. 5.2.4 con riferimento al calcolo di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE), art. A1.17.1 del nuovo Regolamento Edilizio che tiene conto della tipologia dell'intervento.

- 7.0) verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno sui suddetti titoli;



Le aree urbane derivano da atto di compravendita del Dott. Antonio Porfiri di Cesena del 28/03/2006 Rep. n° 196.682 Raccolta n° 38.547 con il quale la società [] acquistava dalla società [] complesso immobiliare costituito da fabbricati con relativa area scoperta annessa sito in Cesena, identificato al CEU del medesimo Comune al Foglio 122 Particella 42 sub. 1 e 2 ed al CT al Foglio 122 Particella 42 di mq. 17.413.

Trascritto a Forlì il 13/04/2006 Art. 4.588.

NB: con tipo mappale del 23/04/2010 n° 74718.1/2010 in atti dal 23/04/2010 (protocollo n° FO0074718) la particella 42 veniva soppressa e originava la particella 1201 a partita "1" Ente Urbano.

Con frazionamento del 11/02/2012 n° 6120.1/2012 in atti dal 11/01/2012 (protocollo n° FO0006120) la particella 1201 veniva frazionata originando, fra le altre la particella 1234 di mq. 15.381.

Con frazionamento del 27/02/2012 n° 33428.1/2012 in atti dal 27/02/2012 (protocollo n° FO0033428) la particella 1234 veniva frazionata originando, fra le altre le particelle 1248 e 1251.

Non risultano ulteriori trascrizioni sul terreno dovute a censo.

- 8.0) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, segnali alla procedura di procedere all'adeguamento catastale, indicandone i costi;

Non sono state accertate variazioni colturali o cambi d'uso.

-9.0) proceda alla stima dei singoli beni, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in



misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, lo stato delle convenzioni, le disposizioni del nuovo P.U.G. i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore di stima);

- Consistenza.

La superficie del terreno è stata desunta dalle visure catastali.

Particella 1248 Mq. 1.350 (catastali)

Particella 1251 Mq. 2.937 (catastali)

- Valutazione.

Per la valutazione delle aree si intende procedere con due metodi di stima differenti:

1) Valutazione : Stima per comparazione

- Criterio di stima

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo segmento immobiliare.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale e in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI.

-Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, operatori del



settore costruttori, inoltre da precedenti stime eseguite dal sottoscritto anche per il mercato del finanziamento bancario, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando i parametri della Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

Sono stati acquisiti alcuni valori di terreni edificabili nell'area del Comune di Cesena.



DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Cesena - Pievesestina terreno edificabile in via Della Larga	1650	€ 167.000,00	€ 101,21
Cesena - San Mauro in Valle terreno edificabile	4800	€ 250.000,00	€ 52,08
Cesena - Terreno terziario	13678	€ 1.252.400,00	€ 91,56
Cesena - Terreno industriale	4908	€ 490.000,00	€ 99,84
		V. unitario	€ 86,17

Sulla base dei dati acquisiti la quotazione media dei terreni edificabili è risultata pari ad €. 86,17/mq. Considerando che il nostro terreno si trova in un'area già urbanizzata, si ritiene adeguato un incremento del suo valore medio pari al 15% circa con un valore di riferimento pari ad €. 99,09/mq.

Per cui avremo:



V. p. 1248 mq. 1.350 *€/mq. 99,09= €. 133.771,50

V. p. 1251 mq. 2.937 *€/mq. 99,09= €. 291.027,33

2) Valutazione : Stima per trasformazione

- Stima per valore di trasformazione -

Si premette che la stima che segue è solo una simulazione di ipotesi di intervento, poiché le possibilità edificatorie sono diverse ma, tutte, con SUL diverse.

Il valore di trasformazione è dato da $V_t = V_m - K_{tr}$, ove: V_t = Valore bene da stimare, V_m = valore di mercato del bene trasformato, K_{tr} = costo di trasformazione (Vedi teoria, procedure di valutazione- Edizioni Agricole).

Considerando che nel lotto, seppure con qualche difficoltà, è edificabile una SUL differente per ogni tipologia di intervento, e, non potendo simulare le singole tipologie, si ritiene di procedere comunque con l'assunzione della SUL prevista, ipotizzando una trasformazione di tipo produttivo, che è la più simile alla tipologia dei fabbricati della zona.

Fabbricato "B" (P.1248) – SUL mq. 1.506,02. Si ipotizza un prezzo di vendita pari €. 1.050,00/mq (Valore che costituisce la media dei prezzi di mercato per fabbricati produttivi nuovi in zona con caratteristiche attuali), con un ricavo lordo pari a €. 1.581.321,00 (così determinato mq.1.506,02 * €/mq. 1.050,00).

Al ricavo lordo vanno detratti:

- costi necessari per la costruzione, che si ipotizzano:

(Mq. 1.506,02* €/mq. 550,00)= €. 828.311,00

- costi tecnici (progettazione, c.a., impianti, sicurezza, accatastamento, etc),
quantificati forfettariamente nel 6%

(€ 828.311,00 *6%) = €. 49.698,66

- Oneri da versare all'Amministrazione comunale (Delibera
di C.C. n. 50 del Settembre 2019), stimati forfettariamente nel 10%,

(€ 828.311,00 *10%) = €. 82.831,10



- oneri finanziari (ipotizzando una durata dell'operazione di circa 36 mesi)	
a forfait (€.828.311,00 * 5% * 3anni)	€. 124.246,65
- imprevisti 5% sui costi	
(€ 828.311,00 *5%) =	<u>€. 41.415,55</u>
Per un costo complessivo pari a	€. 1.126.502,90
- spese generali 15%	€. 168.975,43
- utile d'impresa 10%	<u>€. 112.650,29</u>
Costo dell'operazione	€. 1.408.128,50
Vt = Vm – Ktr = €. 1.581.321,00 - €. 1.408.128,50 =	€. 173.192,50

(Valore venale di seconda stima, ipotizzando che si avverino le condizioni esposte)

Media delle stime:

(€. 133.771,50+ €. 173.192,50) : 2 =	€. 153.482,00
- riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pari al 10%	<u>€. 15.348,20</u>
	€. 138.133,80

Valore venale del terreno alla data della presente relazione.

Fabbricato "D" – SUL mq. 2.363,25. Si ipotizza un prezzo di vendita pari €.
1.050,00/mq (Valore che costituisce la media dei prezzi di mercato per fabbricati produttivi nuovi in zona con caratteristiche attuali), con un ricavo lordo pari a €.
2.481.412,50 (così determinato mq.2.363,25* €/mq. 1.050,00).

Al ricavo lordo vanno detratti:

- costi necessari per la costruzione, che si ipotizzano:	
(Mq. 2.363,25 * €/mq. 550,00)=	€. 1.299.787,50
- costi tecnici (progettazione, c.a., impianti, sicurezza, accatastamento, etc), quantificati forfettariamente nel 6%	
(€ 1.299.787,50*6%) =	€. 77.987,25
- Oneri da versare all'Amministrazione comunale (Delibera	



di C.C. n. 50 del Settembre 2019), stimati forfettariamente nel 10%,	
(€ 1.299.787,50 * 10%)=	€. 129.978,75
- oneri finanziari (ipotizzando una durata dell'operazione di circa 36 mesi)	
a forfait (€ 1.299.787,50 * 5% * 3anni)	€. 194.968,12
- imprevisti 5% sui costi	
(€ 1.299.787,50 * 5%) =	<u>€. 64.989,37</u>
Per un costo complessivo pari a	€. 1.767.710,80
- spese generali 15%	€. 265.156,62
- utile d'impresa 10%	<u>€. 176.771,08</u>
Costo dell'operazione	€. 2.209.638,40
Vt = Vm - Ktr = €. 2.481.412,50 - €. 2.209.638,40=	€. 271.774,10.

(Valore venale di seconda stima, ipotizzando che si avverino le condizioni esposte.)

Media delle stime:

(€ 291.027,33 + € 271.774,10) : 2 =	€. 281.400,72
- riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pari al 10%	<u>€. 28.140,07</u>
	€. 253.260,64

Valore venale del terreno alla data della presente relazione.

- 10.0) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani potenzialità edificatoria...), e laddove possibile, indicando anche il valore locativo dell'immobile;

a) **Intera proprietà** di terreno edificabile sito in Comune di Cesena, via Serafino Ferruzzi, identificato catastalmente con la Particella 1248 di mq. 1.350, a forma regolare, completamente recintato, attualmente privo di qualsiasi coltura, ma



con la presenza di erba spontanea e degli impianti base delle opere di urbanizzazione.

b) **Intera proprietà** di terreno edificabile sito in Comune di Cesena, via Serafino Ferruzzi, identificato catastalmente con la Particella 1251 di mq. 2.937, a forma trapezoidale, parzialmente recintato, attualmente privo di qualsiasi coltura, ma con la presenza di parti di area verde con erba spontanea, parti con pavimentazione in calcestruzzo, dovuta a residui della vecchia situazione presente sull'area e presenza degli impianti base delle opere di urbanizzazione.

- 11.0) precisi se gli immobili siano vendibili in lotto unico o più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche ad indicare eventuali necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costruirle etc.

I beni oggetto di concordato possono essere venduti sia in due lotti distinti sia in un unico lotto ai valori sopra indicati.

- 12.0) Conclusioni riepilogative.

Aree urbane site in Comune di Cesena, via Serafino Ferruzzi, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, al **Foglio 122, Particella 1248**, Categoria F/1, consistenza mq. 1.350; **Particella 1251**, Categoria F/1, consistenza mq. 2.937; in capo alla ditta catastale: con sede in Cesena, p. iva prop. per 1/1. E al Catasto Terreni al **Foglio 122, Particella 1248**, Ente Urbano di mq. 1.350; **Particella 1251**, Ente Urbano di mq. 2.937.

Valore venale del terreno alla data della presente relazione (Part. 1248)

€. 138.133,80.

Valore venale del terreno alla data della presente relazione (Part. 1251)

€. 253.260,64.

Si evidenzia che alle particelle 1248 e 1251 sono attribuite le proporzionali



quote di comproprietà residue sulle cabine elettriche gravate da servitù a favore dell'Enel (Cabine distinte al Catasto Fabbricati : Foglio. 122, particelle 1235 e 1236). L'aggiudicatario dovrà altresì subentrare nella Concessione col Consorzio di Bonifica della Romagna n. 8134 del 18 Maggio 2009 inerente al canale bonifica "Laghetto".

- Note generali.

- * Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;
- * Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;
- * Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;
- * La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.
- * L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.
- * L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- * L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- * Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti rilasciati dal Comune interpellato.
- * Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cesena, lì 07/03/2022.



Il Perito incaricato
Geom. Roberto Zanella

Allegati:

All.to “1” – Identificazione catastale;

All.to “2” – Certificato di Destinazione Urbanistica;

All.to “3” – Richiesta e risposta Agenzia Entrate Forlì-Cesena.

