

**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

<b>0. INTRODUZIONE.....</b>	<b>7</b>
<b>0.1. PREMESSA.....</b>	<b>7</b>
<b>0.2. ITER PROCEDURALE – OPERAZIONI EFFETTUATE.....</b>	<b>8</b>
<b>0.3. STRUTTURA DELLA RELAZIONE.....</b>	<b>9</b>
<b>0.4. SCOPO DELLA STIMA, CRITERIO ESTIMATIVO E METODOLOGIE UTILIZZATE.....</b>	<b>9</b>
<b>1. PARTE PRIMA – IMMOBILI DIRETTI OGGETTO DI STIMA.....</b>	<b>11</b>
<b>1.1. FABBRICATI ARTIGIANALI - SEDE DELLA SOCIETÀ - VIA PORTOFINO – TORRE DEL MORO – CESENA (FC).....</b>	<b>12</b>
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
<b>1.2. TERRENI EDIFICABILI – P.U.A. IN FASE DI REALIZZAZIONE - VIA MASIERA I, VIA SEGUNO, VIA CORNIOLO – SANT'EGIDIO – CESENA (FC). 31</b>	<b>31</b>
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
<b>1.3. QUATTRO AUTORIMMESSE IN CONDOMINIO “MICHELANGELO” - VIA EX-TIRO A SEGNO – CESENA (FC).....</b>	<b>48</b>
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
<b>1.4. TERRENI EDIFICABILI - VIA ROVERSANO – CESENA (FC).....</b>	<b>60</b>
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
<b>1.5. TERRENI EDIFICABILI - VIA CANONICO LUGARESI, VIA DEL TUNNEL - CESENA (FC).....</b>	<b>72</b>
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
<b>1.6. TERRENI EDIFICABILI - P.U.A. - VIA SAVIO, VIA ANCONA I - SAN MAURO - CESENA (FC).....</b>	<b>79</b>
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
<b>1.7. TERRENI EDIFICABILI - P.U.A. - VIA CARLO FARINI - CESENA (FC).....</b>	<b>96</b>
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
<b>1.8. TERRENI - PIEVE SANTO STEFANO (AR) - LOCALITÀ VALDAZZE.....</b>	<b>112</b>
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
<b>1.9. CABINA ELETTRICA - VIA XXV APRILE - CESENA (FC).....</b>	<b>118</b>
Descrizione e ubicazione del bene.....	118
Identificativi catastali.....	119
Notizie storiche e provenienza.....	120
Titoli abilitativi, Atti autorizzativi e legittimità.....	120
CONCLUSIONI.....	120
<b>1.10. CABINA ELETTRICA - VIA CAMPANIA - CESENA (FC).....</b>	<b>121</b>

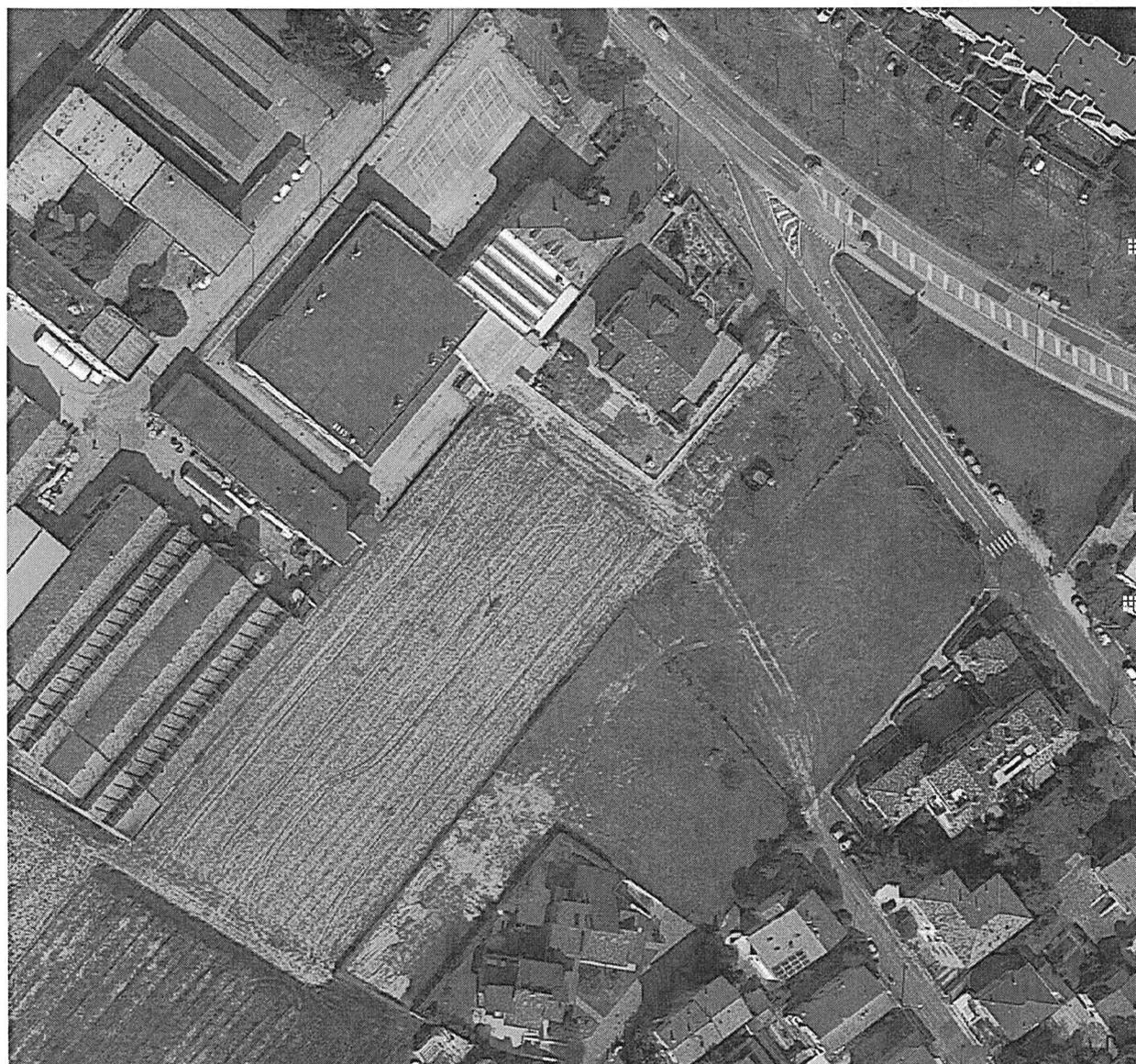
Descrizione e ubicazione del bene.....	121
Identificativi catastali.....	122
Notizie storiche e provenienza.....	122
Titoli abilitativi, Atti autorizzativi e legittimità.....	123
CONCLUSIONI.....	123
<b>1.11. TERRENO (AREA URBANA) - VIA CARLO URBANI – CESENA (FC).....</b>	<b>124</b>
Descrizione e ubicazione del bene.....	124
Identificativi catastali.....	125
Notizie storiche e provenienza.....	125
Legittimità.....	126
CONCLUSIONI.....	126
<b>2. PARTE SECONDA – IMMOBILI DELLE PARTECIPATE OGGETTO DI STIMA.....</b>	<b>127</b>
<b>2.1. FABBRICATI ARTIGIANALI - SEDE DI EDILSOLAI - VIA EMILIA LEVANTE N°2700 – CASE CASTAGNOLI – CESENA (FC) DELLA PARTECIPATA EDILSOAI SRL.....</b>	<b>128</b>
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
<b>2.2. TERRENI EDIFICABILI - P.U.A. - VIA RAVENNATE, VIA SEGUNO – SAN MARTINO IN FIUME – CESENA (FC) – DELLA PARTECIPATA GIORDANO SRL.....</b>	<b>146</b>
Descrizione e ubicazione del bene.....	146
Notizie storiche e provenienza.....	147
Identificativi catastali.....	147
Dati urbanistici.....	148
Valutazione - Giudizio di Congruità.....	148
<b>2.3. TERRENI - VIA SCHIASSI, VIA FORLANINI, VIA NIGROSOLI – CERVIA (RA) DELLA PARTECIPATA "TERME DI CERVIA E DI BRISIGHELLA S.R.L." (HOLDING).....</b>	<b>149</b>
Descrizione e ubicazione del bene.....	149
Notizie storiche e provenienza.....	149
Identificativi catastali.....	150
Dati urbanistici.....	150
Valutazione - Giudizio di Congruità.....	150
<b>2.4. STABILIMENTO TERMAL - 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&amp;B SRL).....</b>	<b>151</b>
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
<b>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&amp;B SRL).....</b>	<b>158</b>
Ubicazione del bene, descrizione e stato di conservazione.....	158

Identificativi catastali.....	159
Dati urbanistici.....	160
Consistenza immobiliare.....	160
Valutazione e giudizio di congruità.....	160
<b>2.6. STAMBILIMENTO TERMALE – VIALE DELLE TERME N° 12 –</b>	
<b>BRISIGHELLA (RA) – DELLA “TERME DI BRISIGHELLA S.R.L.” (PARTECIPATA DELLA</b>	
<b>HOLDING “TERME DI CERVIA E BRISIGHELLA S.R.L.” PARTECIPATA DELLA L&amp;B SRL).....</b>	<b>162</b>
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
<b>2.7. ALBERGO “HOTEL TERME” – VIA BACCAGNANO – BRISIGHELLA (RA) –</b>	
<b>DELLA “TERME DI BRISIGHELLA S.R.L.” (PARTECIPATA DELLA HOLDING “TERME DI CERVIA</b>	
<b>E BRISIGHELLA S.R.L.” PARTECIPATA DEL L&amp;B SRL).....</b>	<b>168</b>
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
<b>2.8. ALBERGO “HOTEL VALVERDE” – VIA LAMONE N° 14 – BRISIGHELLA</b>	
<b>(RA) – DELLA “TERME DI BRISIGHELLA S.R.L.” (PARTECIPATA DELLA HOLDING “TERME</b>	
<b>DI CERVIA E BRISIGHELLA S.R.L.” PARTECIPATA DEL L&amp;B SRL).....</b>	<b>173</b>
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
<b>2.9. ALBERGO “HOTEL MERIDIANA” – VIALE DELLE TERME N° 19 –</b>	
<b>BRISIGHELLA (RA) – DELLA “TERME DI BRISIGHELLA S.R.L.” (PARTECIPATA DELLA</b>	
<b>HOLDING “TERME DI CERVIA E BRISIGHELLA S.R.L.” PARTECIPATA DEL L&amp;B SRL).....</b>	<b>177</b>
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
<b>2.10. TERRENI PARZIALMENTE EDIFICABILI – BRISIGHELLA (RA) – DELLA</b>	
<b>“TERME DI BRISIGHELLA S.R.L.” (PARTECIPATA DELLA HOLDING “TERME DI CERVIA E</b>	
<b>BRISIGHELLA S.R.L.” PARTECIPATA DEL L&amp;B SRL).....</b>	<b>182</b>
Descrizione e ubicazione del bene.....	182
Identificativi catastali.....	183
Dati urbanistici.....	184
Consistenza immobiliare.....	185
Valutazione e giudizio di congruità.....	185
<b>2.11. TERRENI EDIFICABILI - P.P. - VIA DANTE ALIGHIERI, VIA AURELIO</b>	
<b>SAFFI, VIALE DEI MILLE – VALVERDE – CESENATICO (FC) – DELLA PARCO</b>	
<b>LEVANTE S.R.L. (PARTECIPATA DELLA HOLDING “TERME DI CERVIA E BRISIGHELLA S.R.L.”</b>	
<b>PARTECIPATA DEL L&amp;B SRL).....</b>	<b>186</b>
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
<b>3. ELENCO ALLEGATI.....</b>	<b>193</b>

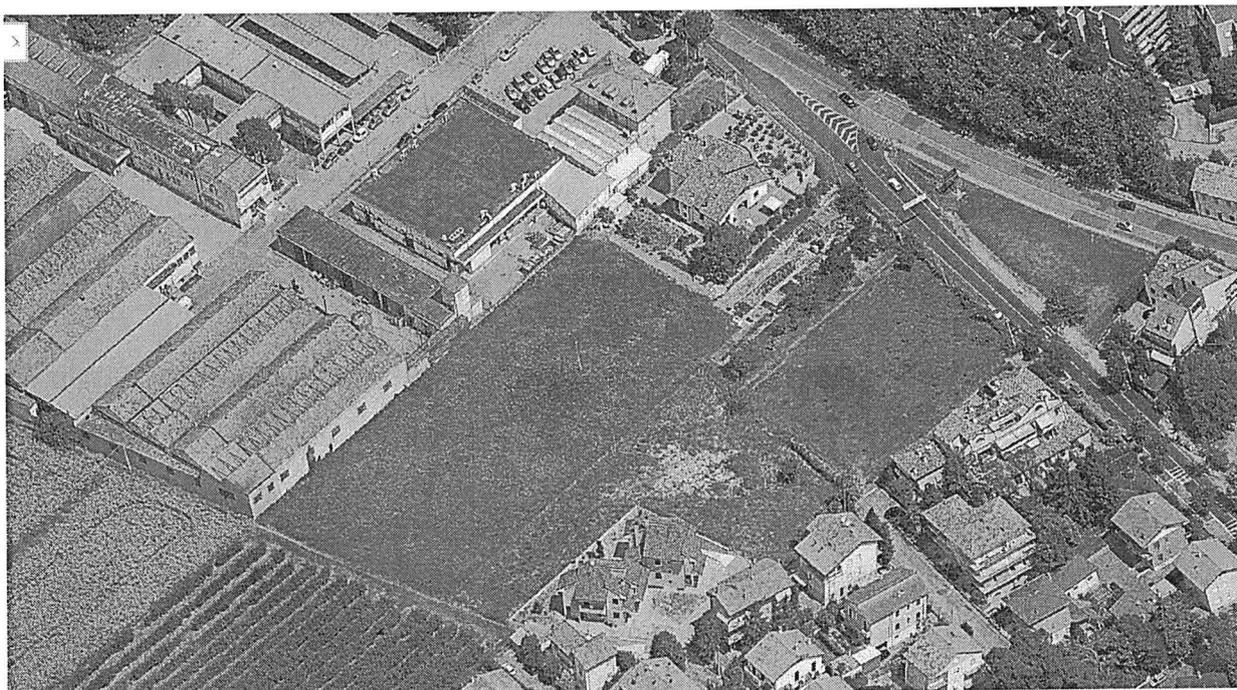
*Orissini*





*Foto aerea*

I terreni si presentano lavorati e i confini sono ben riconoscibili su tutti i lati. Lungo il fronte su via Farini è presente una scarpata che raccorda il salto di quota con la strada; i terreni sono infatti ad una quota più alta.  
[vedi documentazione fotografica ALLEGATO 1\_1.1]



Veduta dall'alto da sud

### **Identificativi catastali**

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

<b>Catasto</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>Superficie (mq)</b>
Terreni	107	1063	Via	2.926
Terreni	107	1069	Via	4.264
Terreni	107	1070	Via	1.713
Terreni	107	1074	Via	295
<b>TOTALE</b>				<b>9.198</b>

[Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione catastale [ALLEGATO 1\_7.2]

### **Notizie storiche e provenienza**

- atto "Verbale di Assemblea Straordinaria" del 20/06/2013 Dott. Marcello Porfiri di Cesena 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 il 03/07/2013, la Società "I. S.p.A.", con sede a

Cesena via F....., (P.IVA ..... ) viene trasformata in società a responsabilità limitata assumendo la denominazione ".....", mantenuta la sede in Cesena ..... e mantenuti il Codice Fiscale e la P. IVA .....

Con il medesimo atto la ..... diveniva proprietaria, fra gli altri beni, dell'intera proprietà degli immobili censiti al C.T. del Comune di Cesena al Foglio 107 particelle 1063, 1069, 1070 e 1074.

- Atto di compravendita del Dottor Roberto Scotto di Clemente, Notaio in Cesena, del 21/03/2000, Repertorio n. 4616 Raccolta n. 1545, registrato a Cesena il 05/04/2000 al n. 1013/1V, Trascritto a Forlì il 24/03/2000 Reg. Gen. 3980 Art. 2703, la "....." con sede a Cesena in via ....., acquistava dai Signori Savelli Alessandro, Battistini Mauro e Fagioli Ornella, l'intera proprietà di appezzamento di terreno, senza alcun fabbricato, per un totale di mq 9.198 circa, distinto al Catasto Terreni del comune di Cesena al Foglio 107 particelle 1063, 1069, 1070 e 1074.

- quanto in oggetto dell'atto del 21/03/2000 sopra citato, è pervenuto a Savelli Alessandro, in ragione di ½ (un mezzo), ed ai coniugi in comunione legale dei beni Battistini Mauro e Fagioli Ornella, in ragione della rimanente quota di ½ (un mezzo), in virtù di acquisto fatto con atto di compravendita del Dottor Roberto Scotto di Clemente, Notaio in Cesena, del 16/12/1994, Repertorio 2505/608, registrato a Cesena il 03/01/1995 al n. 38 e Trascritto a Forlì il 22/12/1994 all'Art. 9561.

### **Gravami e servitù**

- Servitù di elettrodotto trascritta a Forlì il 09/08/1983 art. 5872 fra i signori Nori Maria Silvia e Canestri Trotti Luisa e l'Ente Nazionale per l'energia Elettrica Enel riguardante i terreni distinti al CT del Comune di Cesena al Foglio 107 Particelle 35 (oggi part. 1069), 59 e 126 (oggi part. 1070).

Con il medesimo atto veniva costituita a favore dell'Enel servitù di elettrodotto relativa alla linea cab. "Cicagna cab. Rio Laghetto" a 15 Kv di tensione nominale costituita da n' 1 cavi a 3 conduttori per una percorrenza di mt. 90 misurati sulla linea. La striscia di terreno interessata è coassiale alla linea ed è larga complessivamente mt. 2,50 in senso normale all'asse della linea stessa

- Con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del Dott. Porfiri Antonio di Cesena del 19/10/1995 Rep. n. 107060, trascritto a Forlì il 06/11/1995 Art. 9335 fra i signori Savelli Alessandro, Fagioli Ornella, Battistini Mauro e l'Enel Società per azioni veniva istituita servitù di elettrodotto sul terreno identificato al CT del Comune di Cesena al Foglio 107 Particella 1069.

### ***Dati Urbanistici***

Gli immobili, come attestato dal Certificato di destinazione Urbanistica (VEDI ALLEGATO 1\_7.3a) a norma del P.R.G. del Comune di Cesena, ricadono: nella ZONA C – RESIDENZIALE DESTINATA A NUOVI INSEDIAMENTI della "Città da trasformare" e precisamente "**Area di trasformazione di cintura a destinazione residenziale e di connessione dei margini urbani**" definita dagli Artt. 45 e 47 delle N.d.A. del P.R.G. Comunale, 05/13 AT3-AT5; inoltre le aree ricadono nell'ambito di Riqualficazione Urbana (Art. 53 delle N.d.A. del P.R.G. Comunale).

L'elaborato PG5 del PRG, che contiene le "Schede delle Aree di Trasformazione", costituisce Piano Pluriennale di Attuazione ai sensi dell'art. 13 della Legge 10/77. La scheda relativa ai terreni oggetto di valutazione è la *05/13 AT3-AT5 Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale e di connessione dei margini urbani San Mauro-via Farini-via Giardino*. (VEDI ALLEGATO 1\_7.3b). Nella seconda parte di questa scheda è anche contenuto lo schema di impianto urbanistico per la successiva trasformazione dell'area.

### ***Atti, Titoli Urbanistici ed Edilizi, Convenzioni, Scritture***

Come già accennato, i terreni ricadono all'interno di un più ampio comparto per il quale il Piano Urbanistico Attuativo risulta già approvato e convenzionato; di seguito si elencano, in ordine cronologico, tutti gli atti che hanno portato alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica:

- con determinazione dirigenziale n. 2247 del 16/12/2008, le ditte Agricola Giardino S.a.s., Giardino S.r.l., [redacted], Battistini Mauro, Fagioli Ornella, Paci Mirka, Paci Piera, Paci Daniele, Barducci Donatella, Evangelisti Emilia -proprietarie dei terreni siti in località San Mauro, v. Farini e v. Giardino, distinti nel Catasto Terreni di Cesena al Foglio n. 107, particelle 1226, 1068, 1071, 136, 1148, 1063, 1069, 1070, 1074, 586, 410, 408, 174, 53, 1059, 1060, 1107, e

al Foglio n. 123 particelle 2751, 2846 - terreni di superficie catastale complessiva pari a mq. 49.283,00 e di superficie ricadente nel perimetro di comparto pari a mq. 44.719,00 corrispondente al Foglio n. 107 particelle 1226, 1068, 1071, 136parte, 1148, 1063, 1069, 1070, 1074, 586, 410parte, 408parte, 174, 53, 1059, 1060, 1107parte, e al Foglio n. 123 particelle 2751, 2846, sono state autorizzate alla presentazione del PUA di Iniziativa Privata in oggetto;

- in data 30/12/2008, con pratica P.G. 0059122/2008 del 30/12/2008, Fascicolo: 2010/URB\_PUA/47, sono stati presentati al Comune gli elaborati del Piano Attuativo inerente l'urbanizzazione e la realizzazione di edifici con funzioni residenziali compresi nell'Area di Trasformazione di che trattasi, per l'avvio delle procedure di approvazione;

- sono stati ottenuti tutti i pareri dei vari Enti (Provincia, Ausl, ARPA, Hera, Enel ecc...) e Servizi e Settori dell'Amministrazione Comunale, ognuno per le proprie competenze e spettanze;

- gli elaborati del PUA sono stati depositati alla libera visione del pubblico, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni ed anche per gli aspetti relativi ai contenuti ambientali (art. 12 comma 5° D.Lgs. 152/2006 e s.m. i), 01/08/2011 a tutto il 30/08/2011 compreso, e che nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute né osservazioni né opposizioni;

- in data 19/12/2011 le Ditte Attuatrici che lo hanno sottoscritto lo schema di convenzione del PUA;

- in data 20/12/2011 con Delibera di Giunta comunale n. 471 veniva approvato il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata (PUA), relativo all'Area di Trasformazione AT3-AT5 05/13 in località San Mauro, v. Farini e v. Giardino per l'urbanizzazione dell'Area di Trasformazione e la realizzazione di edifici con funzioni residenziali

- in data 12/12/2013 è stata sottoscritta la Convenzione per il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo all'Area di Trasformazione Residenziale AT3-AT5 05/13 atto del Dott. Marcello Porfiri Notaio in Cesena, Repertorio n° 3.579, Fascicolo n° 1352, Registrato a Cesena il 20/12/2013 al n° 8222 Serie 1T, Trascritto a Forlì il 24/12/2013 art. da 13193 a 13200.

Si riportano di seguito i contenuti della Convenzione ritenuti importanti ai fini della presente relazione di stima:

**Art. 2) Oggetto della Convenzione.**

La presente convenzione regola i contenuti, le modalità attuative e la disciplina degli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata dell'area di trasformazione residenziale 05/13 AT3-AT5 di cui agli artt. 45 s 47 delle NDA dsl P.R.G. 2000 del Comune di Cesena.

Essa definisce, inoltre, l'edificabilità spettante ai diversi proprietari, le aree da cedere al Comune per standard urbanistici, per E.R.P. e per compensazione aggiuntiva.

**Art. 4) Quantificazione dell'edificabilità.**

L'edificabilità spettante ai terreni compresi nel presente Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata è complessivamente di mq. 6.707 di Superficie utile lorda (Sul), corrispondente all'uso residenziale U 1/1. È previsto inoltre la realizzazione di un insediamento ERP per una SUL di mq. 1.127 da realizzare su area di compensazione aggiuntiva.

**Art. 5) Quantificazione degli standard urbanistici e delle aree extra-standard.**

Gli standard urbanistici relativi alle destinazioni d'uso di cui al precedente articolo, compresa l'edilizia residenziale pubblica (ERP), dovuti ai sensi dell'art. 42 delle Norme di attuazione del P.R.G. 2000, vengono indicati nelle tavole di progetto con le seguenti superfici:

- verde pubblico mq. 2.939;
- parcheggi pubblici mq. 1.437;

Inoltre il presente Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata porta ad attuazione:

- le aree di compensazione aggiuntiva agli standard da cedere al Comune a prezzo convenzionale (art.42.08 NDA PRG 2000) pari a mq. 10.376;
- lotto ERP 1.907 mq.

La quantificazione delle aree sopracitate verrà precisata in maniera definitiva in sede di collaudo con il tipo di frazionamento dei terreni.

**Art. 6) Cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria e cessione a prezzo convenzionale delle aree di urbanizzazione extra standard.**

La Ditta Attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto, a cedere a titolo gratuito al Comune di Cesena le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella TAV. 8 che in copia debitamente sottoscritta dalle parti e da me Notaio controfirmata, al presente atto si allega sotto la lettera "A"

La "Ditta Attuatrice" si obbliga inoltre per sé e per i suoi aventi diritto, a cedere a prezzo convenzionale le aree di compensazione aggiuntiva indicate nella stessa TAV. 8 sopracitata ed allegata.

L'estensione totale delle aree per spazi pubblici di compensazione aggiuntiva è di mq. 10.376 e sono trasferite al Comune. dalla "Ditta Attuatrice" al prezzo convenzionale di Euro 0,01 al mq. al fine di dare piena attuazione al disegno urbanistico complessivo del Piano attuativo in esecuzione delle previsioni del Piano Regolatore Generale. Il prezzo complessivo del trasferimento è pari a € 103,76 e sarà versato alla Ditta Attuatrice al momento della cessione di tali aree al Comune.

**Art. 7) Aree destinate ad ERP**

La "Ditta Attuatrice" si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo a cedere al Comune all'interno delle aree di compensazione aggiuntiva a prezzo convenzionale di Euro 0,01, il lotto destinato ad Edilizia Residenziale Pubblica di mq. 1.907 secondo il Piano approvato.

Tale cessione costituisce condizione per il rilascio del per-messo di costruire delle OO.UU.

Il Comune si impegna a richiedere, tramite bando e successivo impegno convenzionale, il rimborso da parte del futuro assegnatario del lotto ERP, della quota parte delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere fuori comparto proporzionate in relazione alla SUL (mq. 1127,00) e

indicizzate con l'indice Istat Vita per un importo presunto di Euro 408.469,00 (quattrocentoottomilaquattrocentosessantanove/00) - importo comprensivo di spese tecniche, IVA esclusa. A garanzia della fattibilità dell'intervento ERP a prezzi calmierati, l'importo massimo a suo carico non potrà subire incrementi superiori al 10% dell'importo presunto e l'eventuale maggiore spesa rimarrà a carico della "Ditta Attuatrice".

**Art. 8) Opere di urbanizzazione primaria.**

La "Ditta Attuatrice" si obbliga per sè e per i suoi aventi titolo ad assumere a proprio carico la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative al P.U.A. di cui alla presente convenzione:

- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali e ciclabili ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento;
- a rete fognante, la rete di canalizzazione delle acque meteoriche e i sistemi di laminazione;
- gli impianti di distribuzione dell'acqua;
- gli spazi per la raccolta dei rifiuti solidi;
- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni, telecomunicazioni e trasmissione dati;
- le aree verdi;
- allacciamenti a tutte le reti sopracitate.

La "Ditta Attuatrice", inoltre, si obbliga ad assumere a proprio carico la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne al comparto descritte al successivo art. 8 bis e necessarie alla sostenibilità dell'intervento e al completo e corretto inserimento del nuovo insediamento nella rete urbana, nel rispetto delle previsioni del PRG vigente.

La "Ditta Attuatrice" si obbliga pertanto ad eseguire le opere di urbanizzazione in conformità alle anzidette disposizioni anche qualora risultassero difformità tra il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e le disposizioni del Regolamento per la realizzazione e cessione delle aree pubbliche.

**Art. 8 bis) Opere di urbanizzazione primaria fuori comparto.**

Nel rispetto degli impegni previsti dal PRG, tendenti a garantire la sostenibilità degli interventi ed il completo e corretto inserimento del nuovo insediamento nella rete urbana, la Ditta Attuatrice, previa autorizzazione da parte del Dirigente del Settore Infrastrutture e mobilità quale soggetto consegnatario del bene, ha assunto a proprio carico la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione esterne al comparto e più precisamente:

- realizzazione di rete acque bianche, rete acque nere e rete gas, dal perimetro dell'AT fino a Via della Resistenza;
- realizzazione rete acque bianche in Via Giardino di San Mauro;
- realizzazione di marciapiedi e percorsi ciclo-pedonali, sul fronte dell'A.T., lungo Via Farini e Via Giardino di San Mauro;
- realizzazione di allacciamenti alle reti Telecom, Enel, acquedotto e rete cablata, lungo le vie esistenti adiacenti al comparto, inoltre:
- realizzazione della rotonda nell'intersezione tra Via Giardino di San Mauro, Via Fogazzaro e Via De Sica, come da previsioni del PPA approvato con deliberazione C.C. n. 204 del 26/04/2004 e s.m.i.

**Art. 11) Garanzie.**

La "Ditta Attuatrice", ai sensi del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione", ha fornito congrua garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui agli articoli 8 e 8bis.

La fidejussione assicurativa per le opere di urbanizzazione primaria, quantificata in base al 60% del costo complessivo presunto delle opere comprensivo di IVA di Euro 2.759.409,77 (Euro 2.508.554,34, escluso spese tecniche + IVA al 10%) è risultata di Euro 1.655.645,86 (unmilionesecentocinquantacinquemilaseicentoquarantacinque virgola ottantasei) (Euro 2.759.409,77 x 60%) salvo conguagli in relazione al costo complessivo risultante dal progetto esecutivo; la suddetta fidejussione, identificata con il n. 2030354, è stata rilasciata dalla "COFACE ASSICURAZIONI", ed è stata prima d'ora consegnata al Comune di Cesena.

La fidejussione assicurativa per le opere di urbanizzazione primaria fuori comparto, previste dal PPA, di cui al precedente art. 8 bis, quantificata in base al 60% del costo complessivo presunto delle opere comprensive di IVA, di Euro 79.431,32 (Euro 72.210,29 escluso spese tecniche + IVA al 10%), è risultata di Euro 47.658,79 (quarantasettemilaseicentocinquantotto/79) (Euro 79.431,32 x 60%), salvo conguagli in relazione al costo complessivo risultante dal progetto esecutivo; la suddetta fidejussione, identificata con il n. 2030355, è stata rilasciata da "COFACE ASSICURAZIONI" ed è stata prima d'ora consegnata al Comune di Cesena.

La custodia, le modalità di svincolo e l'eventuale incasso della fidejussione sono stabilite dal "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione".

**Art. 12) Oneri di urbanizzazione secondaria.**

Si conviene che l'onere di Urbanizzazione Secondaria che la "Ditta Attuatrice", per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, si obbliga ad assumere a proprio carico è di Euro 46,27173 per ogni mq. di Superficie Utile prevista dal Piano Urbanistico Attuativo, come stabilito nelle "Modalità di applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli art. 5 e 10 della Legge 10/1977 e tabelle parametriche di applicazione" approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 298 del 16/12/1999, esecutiva ai sensi di legge e successivi aggiornamenti.

Secondo il disposto dell'art. 6 delle Nda PRG 2000, la superficie massima costruibile nel PUA è la Sul (Superficie utile lorda) .

Per la determinazione degli oneri di urbanizzazione secondaria, la Sul prevista (mq. 6.707) è stata ricondotta a Su (Superficie utile netta) applicando una riduzione forfettaria del 10%: (6.707 mq di Sul - 10%) = 6036,30 mq di Su.

L'effettiva verifica della reale Superficie utile netta corrispondente agli edifici previsti nel PUA e il conseguente conguaglio sul conteggio degli oneri di urbanizzazione secondaria da versare al Comune, dovrà avvenire prima del rilascio dei titoli abilitativi degli edifici anzidetti.

La cifra risultante dall'applicazione di Euro 46,27173 al mq. di S.U. per mq. 6036,30 di Superficie Utile con funzione residenziale compresa nel P.U.A., ridotta al 70% per interventi localizzati fuori dai centri abitati della pianura, è pari a Euro 195.517,03 (centonovantacinquemilacinquecentodiciassette/03) risultanti da (46,27173 Euro/mq X 6.036,30 mq X 0,70).

Tale cifra può essere scontata fino al 38-40% nel caso di costruzioni bioclimatiche, ecologiche o comunque realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti in base al Disciplinaire per incentivare l'edilizia sostenibile approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 214 del 24/11/2005, modificata ed integrata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 96 del 26.06.2008. Tale scomputo verrà applicato al momento del rilascio del Permesso di costruire con la verifica della percentuale di sconto dovuto.

Il versamento dell'onere di U2 viene rateizzato in due quote pari ciascuna al 50% del totale.

L'onere relativo alla 1° quota è stato assolto dalla Ditta Attuatrice mediante versamenti per complessivi Euro 97.758,52 (novantasettilasettecentocinquantotto/52), così suddivisi:

- [OMISSIS]

- quanto a Euro 20.108,93 dalla società "i

, come da quietanza del Servizio di tesoreria della Cassa di Risparmio di Cesena n.7562 del giorno 9 dicembre 2013;

- [OMISSIS]

**Art. 15) Permessi di costruire e modalità di realizzazione degli edifici.**

[OMISSIS]

I progetti degli edifici finalizzati all'ottenimento dei Permessi di costruire devono contenere le soluzioni tecniche previste dal "Disciplinare per incentivare l'edilizia sostenibile" approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 96 del 26/06/2008- necessarie per l'accesso agli incentivi di carattere urbanistico-edilizio (esclusione delle murature perimetrali dal calcolo della SUL e riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria U2). [OMISSIS]

### **Consistenza immobiliare**

Analizzando gli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo si evince che sulle aree di proprietà della società all'interno del "Lotto 1", è possibile realizzare una Superficie Utile Lorda (SUL) di 1.380 mq, da realizzare su una Superficie Edificabile (Se) di 2.299 mq. Nella restante superficie sono collocate strade, parcheggi pubblici, marciapiedi e collegamenti pedonali, verde di compensazione ambientale aggiuntiva all'interno del quale sono collocate anche le "vasche di laminazione" per garantire l'invarianza idraulica (legata allo smaltimento delle acque meteoriche) da realizzare tramite una depressione nel terreno rimodellando le quote altimetriche dello stesso. Bisogna precisare che la SUL in questione, realizzabile sui terreni di proprietà della costituisce il 20,57% della SUL realizzabile nell'intero comparto (assoggettato a P.U.A). Questo significa che la SUL di Proprietà contribuisce ai costi per l'attuazione delle previsioni dell'intero piano attuativo in quota proporzionale.

All'interno dell'elaborato del PUA "TAV 23a – schemi tipologici" [vedi ALLEGATO 1\_7.4] sono meglio descritti gli edifici previsti da PUA. Sono le tipologie A e B, edifici plurifamiliari, equivalenti come superficie totale e speculari nella disposizione planimetrica. Ogni edificio ha 3 piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) oltre al sottotetto non abitabile.

All'interno di ogni corpo sono ipotizzati 10 alloggi di varie dimensioni dotati di portici e logge esclusive, distribuiti sui tre piani abitabili. Al piano terra, di entrambi i corpi di fabbrica, sono previsto un portico di uso comune e un vano scale con

ascensore che collega gli alloggi dei vari piani al piano interrato. Quest'ultimo, che conterrà i posti auto privati, sarà accessibile direttamente da via Farini e occupa planimetricamente una superficie molto ampia, di forma simmetrica posto sotto ad entrambi gli edifici fuori terra. Tutta l'area libera del "lotto 1" sarà ad uso privato, in parte impermeabile e in parte sistemata a giardino.

Riassumendo, le previsioni del PUA per il "lotto 1" e, quindi, per il totale dei due edifici sono:

- Superficie edificabile (Se):	2.299 mq
- Superficie Utile Lorda:	1.380 mq
- Superfici Portici Comuni (no SUL):	214 mq
- Numero Appartamenti sup. > 50 mq di SUL:	12
- Numero Appartamenti sup. < 50 mq di SUL:	8
<b>TOTALE APPARTAMENTI:</b>	<b>20</b>
- Posti auto Privati:	32
- Superficie per parcheggi privati:	482,26 mq

È importante ribadire che, come previsto dal P.U.A. e contenuto anche nelle relative Norme d'Attuazione dello stesso, al momento della presentazione del permesso di costruire degli edifici previsti nel P.U.A. rispettando le finalità e le disposizioni di cui al "Disciplinare per incentivare l'edilizia sostenibile" approvato con Delibera di C.C. n. 96 del 26/06/2008, i soggetti attuatori possono avvalersi degli incentivi di carattere edilizio-urbanistico ivi previsti: esclusione delle murature perimetrali dal conteggio della Superficie Utile Lorda e conseguente riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria per almeno il 30% dell'importo dovuto.

Di seguito, utilizzando gli elaborati progettuali del PUA, i contenuti delle Norme Tecniche di attuazione dello stesso, i presupposti del "Disciplinare per incentivare l'edilizia sostenibile" approvato con Delibera di C.C. n. 96 del 26/06/2008, si procede a convertire la SUL realizzabile in Superficie Commerciale, con le giuste approssimazioni e margini di errore dovute all'attuale livello di progettazione.

Il PUA prevede che dal calcolo della SUL siano esclusi:

- i muri perimetrali
- le autorimesse (dentro i parametri della legge Tognoli)
- i portici
- i sottotetti

- le logge e i balconi

Per quantificare la Superficie Commerciale si prosegue con i seguenti calcoli:

- Sup. comprensiva dei muri = SUL mq 1.380 x 1,15 = **1.587 mq**  
(Considerando la tipologia edilizia in questione, edificio plurifamiliare, si può ipotizzare che i muri incidano sulla SUL per un 15%)
- le autorimesse (al 50%) = **321 mq**
- i portici esclusivi (al 30%) = **33 mq**
- i sottotetti (al 25%) = **49 mq**
- le logge e i balconi (al 30%) = **52 mq**
- Giardini esclusivi (in parte al 10% e in parte al 2%) = **100 mq**

Risulta una **Superficie Commerciale di circa 2.142 mq**

### ***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

Essendo i terreni inseriti in un Piano Urbanistico Attuativo approvato, si è ritenuto di esaminare la convenzione urbanistica già stipulata; all'interno della stessa sono stabiliti gli obblighi per l'attuatore, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione, delle opere di compensazione aggiuntiva, le garanzie finanziarie, i crediti maturabili in virtù della Convenzione.

Successivamente sono stati studiati gli elaborati progettuali del PUA, in particolare le planimetrie delle tipologie edilizie ipotizzate per i terreni in questione; questo per individuare 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: 1.380 mq

Tenuto in considerazione la posizione prossima al centro storico, il contesto urbanistico, i servizi presenti e i collegamenti stradali si è ritenuto idoneo un valore unitario pari a 500,00 €/mq di SUL realizzabile.

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

$$\text{Valore} = \text{SUL Realizzabile} \times \text{Valore unitario} = 1.380 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = \\ = \mathbf{690.000,00 \text{ €}}$$

#### **Seconda ipotesi di stima**

In una **prima fase** sono stati determinati i costi/obblighi da sostenere come da convenzione urbanistica.

1) Come si desume dall'elaborato "Tav 27 – computo metrico estimativo comprensivo delle opere extra-comparto ad eccezione degli impegni da PPA", compete a tutto il Comparto, quindi a tutti i soggetti attuatori del PUA, la realizzazione delle seguenti opere e i relativi costi:

- Opere stradali e marciapiedi	€ 880.142,00
- Segnaletica Stradale	€ 16.642,00
- Opere aree a verde pubblico	€ 115.956,00
- Illuminazione pubblica	€ 157.398,50
- Fognatura bianca	€ 520.550,00
- Fognatura bianca (FUORI COMPARTO)	€ 35.824,00
- Fognatura nera	€ 268.185,00

-	Fognatura nera (FUORI COMPARTO)	€ 48.302,00
-	Rete Telecom	€ 43.916,00
-	Rete Enel	€ 87.954,00
-	Acquedotto	€ 99.900,00
-	Impianto Irrigazione	€ 38.854,00
-	Gasdotto	€ 85.060,00
-	Gasdotto (FUORI COMPARTO)	€ 14.936,00
-	Rete cablata	€ 45.747,50
	Subtotale	€ 2.459.367,00
	Oneri per la sicurezza	€ 49.187,34
	TOTALE	€ 2.508.554,34
	IVA 10%	€ 2.459.367,00
	<b>TOTALE OO.UU. PRIMARIA (compreso IVA)</b>	<b>€ 2.759.409,77</b>

2) Spese tecniche per OO.UU. (con IVA e Contributi) **€ 250.000,00**

3) Come si desume dall'elaborato "Tav 33b - computo metrico estimativo degli impegni da PPA" compete a tutto il Comparto, quindi a tutti i soggetti attuatori del PUA, la realizzazione anche delle seguenti opere e i relativi costi:

-	Opere stradali e marciapiedi	€ 54.184,00
-	Segnaletica stradale	€ 980,40
-	Opere aree a verde	€ 300,00
-	Illuminazione pubblica	€ 15.330,00
	Subtotale	€ 70.794,40
	Oneri per la sicurezza	€ 1.415,89
	TOTALE	€ 72.210,29
	IVA 10%	€ 7.221,03
	<b>TOTALE OO.UU. PRIMARIA da PPA (compreso IVA)</b>	<b>€ 79.431,32</b>

4) Spese tecniche per OO.UU. (con IVA e Contributi) **€ 10.000,00**

5) Oneri di Urbanizzazione Secondaria **€ 195.517,03**

di cui la prima rata pari al 50% già versata; la cifra di spettanza della riferita alla prima rata (50%) già versata è di € 20.108,93

In **Seconda Fase** sono stati determinati i ricavi ottenibili come da convenzione urbanistica.

6) per cessione di spazi pubblici di compensazione aggiuntiva: **€ 103,76**

7) Rimborso quota OO.UU. da Lotto ERP: **€ 408.469,00**

Essendo la SUL realizzabile sui terreni di proprietà della  
costituisce il 20,57% della SUL realizzabile nell'intero comparto, i dati sopra riportati  
vengono ricalcolati in percentuale

Costi complessivi da Convenzione Urbanistica per OO.UU. primaria interne al  
comparto, extra-comparto e previsioni Piano Pluriennale d'Attuazione (PPA) =  
= 1) + 2) + 3) + 4) + 5) = € 2.759.409,77 + € 250.000,00 + € 79.431,32 + €  
10.000,00 + € 195.517,03 = € 3.294.358,09

La quota dei **Costi da Convenzione Urbanistica di competenza per i  
terreni oggetto di stima** è = € 3.294.358,09 X 20,57% = **€ 677.649,46 (X)**

Ricavi/rimborsi complessivi da Convenzione Urbanistica per cessione terreni e  
anticipo costi OO.UU. Lotto ERP =

= 6) + 7) = € 103,76 + € 408.469,00 = € 408.572,76

La quota dei **Ricavi/Rimborsi da Convenzione Urbanistica di competenza  
per i terreni oggetto di stima** è = € 408.572,76 X 20,57% = **€ 84.043,42 (XX)**

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

Come calcolato precedentemente all'interno del Lotto può essere realizzata una  
superficie commerciale di circa 2.142 mq

COSTI REALIZZAZIONE

- Costo di costruzione edifici: 2.142 mq x 1.000 €/mq = **€ 2.142.000,00**
- Spese tecniche (8% del costo di costruzione) = **€ 171.360,00**
- Contributo su Costo di Costruzione (a Forfait non avendo un livello di  
progettazione sufficiente) = **€ 130.000,00**
- Oneri Finanziari e Fidejussori (a forfait) **€ 250.000,00**

RICAVI LORDI DALLA VENDITA DEGLI IMMOBILI

Considerata la zona e le caratteristiche architettoniche e prestazionali delle  
Tipologie edilizie progettate è stato ritenuto congruo un prezzo di vendita di 2.200,00  
€/mq

- RICAVI LORDI= mq 2.142 x 2.200,00 €/mq = **€ 4.712.400,00**

- SCONTO ONERI URBANIZZAZIONE SECONDARIA per realizzazione edifici secondo Disciplinare Edilizia Sostenibile: 35% di 40.217,86 = **€ 14.076,25**

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA</b>			
<b>RICAVI</b>		<b>COSTI</b>	
Rimborsi OO.UU	€ 84.043,42	Costi OO.UU.	€ 667.649,46
Vendita Immobili	€ 4.712.400,00	Costi Realizzazione	€ 2.142.000,00
Sconto Op. Urb. Secondaria	€ 14.076,25	Spese tecniche	€ 171.360,00
		Contributo sul C.C.	€ 130.000,00
		Oneri Finanziari e Fidejussori	€ 250.000,00
(A) TOTALE RICAVI	€ 4.810.519,67	(B) TOTALE COSTI	€ 3.371.009,46
<b>RICAVO LORDO ANTE IMPOSTE (A) - (B)</b>		<b>€ 1.439.510,21</b>	

UTILE IMPRESA = 30% di € 1.439.510,21 = **€ 431.853,06**

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

Ricavo Lordo ante imposte – Utile Impresa = € 1.439.510,21 - € 431.853,06 =  
= 1.007.657,15 € = arrotondato a **1.007.000,00 €**

### **CONCLUSIONI**

Dalle valutazioni effettuate precedentemente risulta:

Valore Prima ipotesi estimativa =  
= 690.000,00 €

Valore Seconda ipotesi estimativa =  
= 1.007.000,00 €

Confrontando i due valori ed effettuando la media risulta:

$(690.000,00 \text{ €} + 1.007.000,00 \text{ €}) / 2 = \mathbf{848.500,00 \text{ €}}$

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

**800.000,00 €**

**(ottocentomila/00 Euro)**