

RELAZIONE PERITALE DI STIMA RELATIVA AD UN TERRENO EDIFICABILE SITO IN CESENATICO LOCALITA' VALVERDE, COMPRESO TRA VIALE DEI MILLE, VIA ALIGHIERI, SVINCOLO STATALE ADRIATICA .-----

Proprietà: "SOC. PARCO LEVANTE S.R.L." con sede in Cesena C.F.: 03560920401-----

Il sottoscritto geom. Giorgio Nasolini iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1078, con studio in Cesenatico Via F.lli Bandiera n. 22, in seguito all'incarico ricevuto, al fine di redigere una relazione peritale di stima riferita al terreno edificabile sito in Cesenatico località Valverde, compreso tra Viale dei Mille, Via Alighieri, svincolo Statale Adriatica, eseguito il necessario sopralluogo e compiute le dovute verifiche, relaziona come segue.-----

Premessa.-----

La presente consulenza viene redatta sulla base degli elementi e dei presupposti urbanistici accertati e ancora validi alla data della presente, così come da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 144 del 27/12/2019. -----

Gli interventi urbanistici ed edilizi oggi possibili sono tutti da attuarsi in base all'accordo di programma di cui all'art. 40, V comma della Legge Regionale n. 20/2000 sottoscritto tra il Comune di Cesenatico e la Soc. Gesturist Cesenatico, ratificato con Deliberazione Consigliare n. 7 del 28/01/2005. Accordo di programma che sostanzialmente a tutt'oggi non ha avuto ufficialmente seguito e pertanto la ricostruzione dell'iter amministrativo-----



ngor

rw

edilizio riguardante la vicenda urbanistica dell'appezzamento di terreno non risulta completamente definita.-----

Resta, quindi, sottinteso che da dopo la data della presente Relazione Peritale, ogni nuova intervenuta modificazione che possa influire sulla previsione urbanistica ed edilizia, dovrà essere oggetto di nuove e suppletive valutazioni.-----

A tal riguardo non può sottacersi, per scrupolo, in questa sede, la ormai prossima adozione nel nuovo Piano Urbanistico Generale (P.U.G.). -----

01 – Contesto / Insediamento.-----

Zona alberghiera turistica denominata "Valverde", ai margini del nucleo urbanizzato di Valverde e confinante a nord-est con il Parco di Levante.

02 – Oggetto di stima – descrizione.-----

L'oggetto di perizia è composto da un appezzamento di terreno posto in Comune di Cesenatico e compreso tra Viale dei Mille, Via Dante Alighieri e lo svincolo con la Strada Statale Adriatica, di proprietà della Soc. Parco Levante S.r.l. con sede in Cesena, distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al foglio n. 31 particelle 1307-411-412-413-414 e 1360, della superficie complessiva catastale pari a mq. 65.525,00.-----

L'appezzamento di terreno parzialmente edificabile a destinazione "turistico, ricettivo, alberghiero, termale e commerciale", fa parte di un comparto ricompreso nel Piano Particolareggiato n. 14 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Cesenatico. -----

L'area si estende ai margini del Comune di Cesenatico, sul litorale, nella zona denominata "Valverde"; verso est l'appezzamento in oggetto confina direttamente con il parco di Levante che a oggi è l'area verde attrezzata di



Handwritten initials

maggior dimensione in tutto il territorio comunale.-----

L'area è ottimamente servita dalla rete stradale comunale e intercomunale e quindi è facilmente raggiungibile da chi proviene da ogni parte all'interno del Comune ma ancora di più per chi sopraggiunge da fuori Comune.-----

L'intera area di natura pianeggiante, anche se servita da tutti i sotto-servizi urbani, risulta oggi completamente ineditata e a parte la dotazione di un pozzo in grado di erogare acqua minerale/termale, è priva di ogni tipo di impianti, di opere di urbanizzazione ed è recintata in maniera approssimativa e quindi facilmente accessibile da chiunque da più parti.-----

A seguito della vigenza del Piano Particolareggiato n. 14 e della concessione per lo sfruttamento dell'acqua minerale ad uso termale proveniente dal pozzo Valverde mediante opere di captazione e presa per il successivo impiego all'interno del Complesso Termale "Parco Levante" come da Determinazione n. 501 del 05/03/2012 della Provincia di Forlì-Cesena Settore Ambiente e Sicurezza del Territorio - Fascicolo n. 2010/09.04.03/000004, l'area suscita interesse dal punto di vista commerciale.-----

03 - Ditta proprietaria.-----

Società "PARCO LEVANTE S.R.L." - c.f.: 03560920401.-----

04 - Provenienza.-----

- Atto di compravendita in data 24/03/2000 a rogito del Segretario Comunale rep. 4466: il Comune di Cesenatico ha acquistato dal Comune di Cesena che la deteneva, l'area posta in Cesenatico in Via Dei Mille angolo Via Dante, catastalmente individuata al foglio 31 del N.C.T. con le particelle 411, 412, 413, 414 e 1307 della superficie di mq. 58.022,00.-----



- Trascrizione in data 26/01/2002 art. 1001.-----

Atto notarile pubblico in data 17/12/2001 rep. 166665 Notaio Porfiri-----

Conferimento in società – Il Comune di Cesenatico conferisce alla società
GESTURIST CESENATICO SOCIETA' PER AZIONI sede Cesenatico
terreno in Cesenatico distinto al foglio n. 31 particelle:-----

n. 1307 di mq. 3.801,00; n. 411 di mq. 34.408,00; n. 412 di mq. 11.290,00;

n. 413 di mq. 2.440,00; n. 414 di mq. 6.083,00.-----

- Trascrizione in data 18/03/2006 art. 3415.-----

Atto notarile pubblico in data 02/03/2006 rep. 196337 Notaio Antonio Porfiri

– IDENTIFICAZIONE CATASTALE – dell'atto trascritto in data 26/01/2002

art. 1001; il terreno conferito dal Comune di Cesenatico alla società
GESTURIST CESENATICO SOCIETA' PER AZIONI sede Cesenatico
risulta esattamente identificato come segue.-----

foglio n. 31, particelle:-----

n. 1360 di mq. 7.503,00; n. 1307 di mq. 3.801,00; n. 411 di mq. 34.408,00;

n. 412 di mq. 11.290,00; n. 413 di mq. 2.440,00; n. 414 di mq. 6.083,00. ----

- Trascrizione in data 08/06/2006 art. 6998. -----

Atto notarile pubblico in data 11/05/2006 rep. 197231/38766 Notaio Antonio
Porfiri – COMPRAVENDITA - -----

La società GESTURIST CESENATICO SOCIETA' PER AZIONI sede
Cesenatico vende alla società PARCO LEVANTE S.R.L. sede Cesena,
terreno in Cesenatico distinto al foglio n. 31, particelle: -----

n. 1307 di mq. 3.801,00; n. 411 di mq. 34.408,00; n. 412 di mq. 11.290,00;

n. 413 di mq. 2.440,00; n. 414 di mq. 6.083,00; n. 1360 di mq. 7.503,00. ----

05 – Identificazione catastale “terreni”.-----



Handwritten mark or signature.

L'immobile costituente l'oggetto di perizia è meglio identificato al Catasto

Terreni del Comune di Cesenatico con i seguenti dati: -----

- foglio n. 31:-----

- particella n. 411, Qualità Seminativo; Classe 2; sup. mq. 34.408,00; R.D.

€. 284,32; R.A. €. 186,59-----

- particella n. 412, Qualità Incolto Sterrato; sup. mq. 11.290,00;-----

- particella n. 413, Qualità Vigneto; Classe U; sup. mq. 2.440,00;

R.D.€.19,53; R.A. €. 21,42; -----

- particella n. 414, Qualità Pascolo; Classe 1; sup. mq. 6.083,00;

R.D.€.14,14; R.A. €. 5,34; -----

- particella n. 1307, Qualità Seminativo; Classe 3; sup. mq. 3.801,00; R.D.

€. 19,63; R.A. €. 16,69; -----

- particella n. 1360, Qualità Relitto Stradale; sup. mq. 7.503,00;-----

per una superficie complessiva pari a mq. 65.525,00 catastali.-----

06 – Tipologia urbanistica. -----

In base al Piano Regolatore Vigente, l'area in oggetto, negli strumenti urbanistici vigenti, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: -----

- PRG vigente ai sensi della Legge Regionale 47/1978:-----

- Piano Particolareggiato (PP/14);-----

- Strada.-----

- PSC vigente ai sensi della Legge Regionale 20/2000: -----

- Ambiti Urbani consolidati (art. A-10); -----

- Previsioni a destinazione produttiva o residenziale confermate da P.R.G.

approvato. -----

Si precisa che ai sensi dell'art. 28, comma 1, della L.R. 20/2000 e



Handwritten signature or initials.

ss.mm.ii., il PSC non attribuisce in nessun caso potestà edificatoria alle aree, né conferisce alle stesse una potenzialità edificatoria subordinata all'approvazione del POC ed ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all'apposizione dei vincoli e condizioni non aventi natura espropriativa, di cui all'art. 6, commi 1 e 2, della medesima legge regionale.-----

Dette previsioni urbanistiche sono descritte nel Vigente P.R.G. 1998 e confermate all'art. 168 delle Norme Tecniche di Attuazione – testo coordinato al 14/10/2020 - che in particolare recita:-----

- P.I.O. VIA DANTE - -----

Stralci o piani attuativi: P.P. 14 (P.U.A.) -----

Da attuarsi in base all'accordo di programma di cui all'art. 40 V Comma della legge regionale n. 20/2000, ratificato con deliberazione consiliare n. 7 del 28/01/2005.-----

Ciò precisato alla data odierna oltre alla realizzazione di consistenti opere pubbliche e urbanizzazioni, è prevista l'edificazione di un complesso turistico-termale avente le seguenti superfici:-----

- realizzazione di una area sportiva e parcheggio con una dotazione di edificio di un piano della superficie coperta di mq. 400,00;-----
- realizzazione di un complesso ristorante, commerciale, sportivo e di servizio di piani due della superficie coperta di mq. 2.000,00 e della superficie utile di mq. 4.000,00;-----
- realizzazione di villaggio turistico con edifici monopiano della superficie coperta di mq. 2.400,00; -----
- realizzazione di fabbricato ad uso albergo fino ad un massimo di piani



quattro della superficie coperta di mq. 800,00 e della superficie utile di mq.3.200,00;-----

- formazione di edificio termale ed area benessere fino ad un massimo di piani quattro con superficie utile di mq. 3.800,00 e superficie coperta di mq.1.267,00;-----

- formazione di parcheggi primari per 400 posti auto per una superficie di circa mq. 7.656,00 sistemazione e miglioramento della viabilità circostante;-----

- sistemazione del verde, formazione di percorsi e piantumazioni su di una area di mq. 31.670,00 circa.-----

Totale superficie utile mq. 13.800,00-----

Totale superficie commerciale parametrizzata mq. 18.641,00-----

07 – Atti / Convenzioni / Scritture.-----

Accordo di programma di cui all'art. 40, V comma della Legge Regionale n. 20/2000 sottoscritto tra il Comune di Cesenatico e la Soc. Gesturist Cesenatico, ratificato con Deliberazione Consigliare n. 7 del 28/01/2005. ---

08 – Servitù / Gravami. -----

ISCRIZIONI CONTRO:-----

- **Iscrizione in data 25/02/2003 art. 699.**-----

Atto notarile pubblico in data 04/02/2003 rep. 176164/31926 Notaio Antonio Porfiri – IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – per il montante complessivo di €2.400.000,00 (Capitale Euro 1.200.000,00), durata 12 anni. A favore: CASSA DI RISPARMIO DI CESENA S.P.A.A sede Cesena – Domicilio ipotecario eletto SEDE LEGALE CESENA. Contro: GESTURIST CESENATICO S.P.A. sede Cesenatico; grava su terreno in Cesenatico distinto al foglio n.



rw.

31 particelle: n. 1307 di mq. 3.801,00; n. 411 di mq. 34.408,00; n. 412 di mq. 11.290,00; n. 413 di mq. 2.440,00; n. 414 di mq. 6.083,00. La presente ipoteca dovrà avere parità di grado a quella da iscriversi a favore della Banca Popolare dell'Emilia Romagna-S.C.R.L. che si presenta contestualmente alla presente nota. -----

Annotazioni a margine:-----

- art.-2088 in data 02/10/2015 –PARIFICAZIONE DI GRADO EX ART. 2843 C.C.- Atto notarile pubblico in data 29/09/2015 rep. 27568/17924 Notaio Maltoni Marco, la Cassa di Risparmio di Cesena Spa ha concesso la parificazione di grado con l'ipoteca iscritta in data 30/09/2015 art. 2345;--

- art. 2133 in data 06/10/2015 –MODIFICA DEL TASSO DI INTERESSE DI MUTUO FONDIARIO- atto notarile pubblico in data 29/09/2015 rep. 27569/17925.-----

- **Iscrizione in data 25/02/2003 art. 700.**-----
Atto notarile pubblico in data 04/02/2003 rep. 176165/31927 Notaio Antonio Porfiri – IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – per il montante complessivo di Euro 2.160.000,00 (Capitale Euro 1.200.000,00), durata 12 anni. -----

A favore: BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA – S.C.R.L. sede Modena. Domicilio ipotecario eletto SEDE LEGALE MODENA. Contro: GESTURIST CESENATICO S.P.A. sede Cesenatico; grava su terreno in Cesenatico distinto al foglio n. 31 particella: 1307 di mq. 3.801,00; n. 411 di mq. 34.408,00; n. 412 di mq. 11.290,00; n. 413 di mq. 2.440,00; n. 414 di mq. 6.083,00. La presente ipoteca dovrà avere parità di grado a quella da iscriversi a favore della Cassa di Risparmio di Cesena S.p.a. che si



sw.

presenta contestualmente alla presente nota.-----

Annotazioni a margine:-----

- comunicazione n. 1497 in data 03/08/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/02/2006. Cancellazione totale eseguita in data 04/09/2012;-----

- rettifica presentata in data 30/09/2015 art. 2345.-----

- **Iscrizione in data 30 settembre 2015 art. 2345.**-----

Atto notarile pubblico in data 29/09/2015 rep. 27568/17924 Notaio Maltoni Marco di Forlì – IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE QA GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – per il montante complessivo di Euro 2.160.000,00 (Capitale Euro 1.200.000,00), durata 12 anni.-----

A favore: BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. Sede di Modena. Contro: PARCO LEVANTE SRL sede Cesena; grava su terreni in Cesenatico distinti al foglio n. 31 particelle: n. 411 di mq. 34.408,00; n. 412 di mq. 11.290,00; n. 413 di mq. 2.440,00; n. 414 di mq. 6.083,00; n. 1307 di mq. 3.801,00. Si precisa che a margine dell'ipoteca iscritta in data 25/02/2003 art. 700 risulta Comunicazione di estinzione totale dell'obbligazione con cancellazione totale eseguita in data 04/09/2012 per Comunicazione erroneamente inviata in quanto debito non estinto, la Cassa di Risparmio di Cesena S.p.a. interviene in atto al fine di consentire che sia nuovamente iscritta ipoteca a favore della Banca Popolare dell'Emilia Romagna S.C.R.L. in pari grado di quella iscritta in data 25/02/2003 art. 699.-----

Annotazioni a margine:-----

- art. 2087 in data 02/10/2015 –PARIFICAZIONE DI GRADO EX ART.



Handwritten initials or mark.

2843 C.C.- Atto notarile pubblico Notaio Maltoni Marco di Forlì in data 29/09/2015 rep. 27568/17924, la Cassa di Risparmio di Cesena Spa ha concesso la parificazione di grado con l'ipoteca iscritta a suo favore in data 25/02/2003 art. 699;-----

- art. 2089 in data 02/10/2015 -MODIFICA DEL TASSO DI INTERESSE MUTUO FONDIARIO- atto notarile pubblico Notaio Marco Maltoni di Forlì in data 29/09/2015 rep. 27568/17924.-----

- **Iscrizione in data 05/10/2015 art. 2386.**-----

Atto notarile pubblico in data 29/09/2015 rep. 27570/17926 Notaio Maltoni Marco di Forlì -IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO- per il montante complessivo di Euro 1.280.000,00 (Capitale Euro 640.000,00), durata 15 anni.-----

A favore: CREDITO DI ROMAGNA S.P.A. sede Forlì. Domicilio ipotecario eletto FORLÌ VIA RAVEGNANA ANGOLO VIA TRAIANO IMPERATORE.

Contro: PARCO LEVANTE SRL sede Cesena. Grava su terreni in Cesenatico distinti al foglio n. 31, particelle: n. 411 di mq. 34.408,00; n. 412 di mq. 11.290,00; n. 413 di mq. 2.440,00; n. 414 di mq. 6.083,00; n. 1307 di mq. 3.801,00; n. 1360 di mq. 7.503,00.-----

- **Iscrizione in data 05/10/2015 art. 2387.**-----

Atto notarile pubblico in data 29/09/2015 rep. 27571/17927 Notaio Maltoni Marco di Forlì -IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO- per il montante complessivo di Euro 1.875.000,00 (Capitale Euro 1.250.000,00), durata 13 anni.-----

A favore: CASSA DI RISPARMIO DI CESENA S.P.A. sede Cesena. Domicilio ipotecario eletto CESENA, PIAZZA L. SCIASCIA 141.-----



Mej

Contro: PARCO LEVANTE SRL sede Cesena. Grava su terreni in Cesenatico distinti al foglio n. 31, particelle: n. 411 di mq. 34.408,00; n.412 di mq. 11.290,00; n. 413 di mq. 2.440,00; n. 414 di mq. 6.083,00; n. 1307 di mq. 3.801,00; n. 1360 di mq. 7.503,00.-----

- Iscrizione in data 05/10/2015 art. 2388.-----

Atto notarile pubblico in data 29/09/2015 rep. 27572/17928 Notaio Maltoni Marco di Forlì -IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA IPOTECARIA- per il montante complessivo di Euro 664.600,00 (Capitale Euro 1.203.950,00), durata 1 anno 1 giorno. -----

A favore: GESTURIST CESENATICO SOCIETA' PER AZIONI sede Cesenatico. Domicilio ipotecario eletto CESENATICO, VIA MAZZINI N. 182. Contro: PARCO LEVANTE SRL sede Cesena; grava su terreni in Cesenatico distinti al foglio n. 31 particelle: n. 411 di mq. 34.408,00; n. 412 di mq. 11.290,00; n. 413 di mq. 2.440,00; n. 414 di mq. 6.083,00; n. 1307 di mq. 3.801,00; n. 1360 di mq. 7.503,00.-----

N.B.: Le iscrizioni art. 2386 – art. 2387 – art. 2388 del 2015 sono di pari grado. -----

TRASCRIZIONI CONTRO.-----

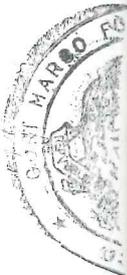
- Trascrizione in data 05/09/2014 art. 8438.-----

Atto amministrativo in data 05/03/2012 rep. 501 Provincia Forlì-Cesena – ATTO AMMINISTRATIVO CONCESSIONE MINERARIA- -----

A favore: PROVINCIA DI FORLÌ CESENA sede Forlì. Contro PARCO LEVANTE S.R.L. sede Cesena.-----

Concessione di acqua minerale ad uso termale denominata "Valverde".-----

- Trascrizione in data 22/05/2015 art. 5101. -----



Handwritten mark or signature.

Atto amministrativo in data 22/12/2014 rep. 3890/2014 Provincia di Forlì

Cesena - ATTO AMMINISTRATIVO MODIFICA CONCESSIONE

MINERARIA- in riferimento alla trascrizione in data 05/09/2014 art. 8438. A

favore: PROVINCIA DI FORLÌ CESENA sede Forlì; contro: PARCO

LEVANTE S.R.L. sede Cesena.-----

Modifica della Concessione di acqua minerale ad uso termale denominata

"Valverde".-----

- **Trascrizione in data 14/11/2019 art. 13044.**-----

Atto Giudiziario in data 27/09/2019 rep. 2778/2019 Ufficiale Giudiziario

Tribunale di Forlì sede Forlì - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI- A favore: BPER BANCA

S.P.A. sede Modena; contro: PARCO LEVANTE S.R.L. sede Cesena;-----

grava su terreni in Cesenatico distinti al foglio n. 31 particelle: n. 411 di mq.

34.408,00; n. 412 di mq. 11.290,00; n. 413 di mq. 2.440,00; n. 414 di mq.

6.083,00; n. 1307 di mq. 3.801,00.-----

09 - Locazioni / Occupazioni. -----

Alla data odierna, allo scrivente, per il terreno oggetto di perizia, non risulta

alcun contratto di locazione in essere e non si configurano occupazioni di

sorta. -----

10 - Adempimenti verso Terzi / Enti / Varie. -----

L'obbligo di adempimento risulta dalla sottoscrizione dell'Accordo di

programma di cui al punto "07". -----

11 - Criteri di stima. -----

Considerato che lo scopo della stima è quello di determinare il più

probabile valore dell'immobile in regime di libero mercato per una



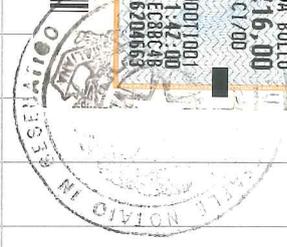
Handwritten mark

eventuale alienazione, si ritiene corretto applicare il criterio di stima comparativo, ancorato ai prezzi di mercato praticati nella zona e nell'intero comparto turistico per immobili comparabili, tenendo fermi i principi dell'estimo; quei principi logici e di metodo che regolano e consentono una motivata ed oggettiva formulazione del giudizio di stima. Tale metodo risulta essere il più idoneo in quanto tiene in considerazione tutti gli elementi positivi e negativi che possono concorrere alla determinazione del valore di mercato e quindi senza perdere di vista i principi fondanti dell'estimo che sempre consentono di formulare un giudizio di stima corretto e motivato.-----

Tale criterio può elaborarsi attraverso due procedimenti di stima: sintetico e analitico; si tralascia quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora sia immesso nel libero mercato, in quanto i dati disponibili per i canoni di locazione nel libero mercato sono generalmente di scarsa attendibilità.-----

Ciò detto si ritiene opportuno formulare la stima con il procedimento del sistema sintetico, infatti in questo specifico caso, la conoscenza dello stato del bene, della sua ubicazione e delle richieste di mercato favoriscono, al netto di una ragionevole tolleranza, la formulazione del più probabile valore di mercato.-----

Le indagini di mercato sono state effettuate nella zona presso operatori specializzati nel settore immobiliare e sulla scorta dei dati pubblicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) pubblicato dall'Agenzia delle Entrate nonché valutato la documentazione che consente di



Handwritten mark

determinare il valore venale in comune commercio delle aree edificabili nel Comune di Cesenatico, documentazione purtroppo, ormai datata e che pertanto risente della grave crisi che ha colpito tutto il settore immobiliare.--

Il parametro assunto ai fini della valutazione è il valore unitario espresso in euro/mq. di superficie parametrata. -----

I beni sono quindi valutati secondo il criterio del valore di mercato, mediante procedimento sintetico mono-parametrico, e considerato alla data odierna oltre la potenzialità edificatoria dell'area, le destinazioni d'uso previste, le caratteristiche del mercato immobiliare di riferimento, le consistenti opere pubbliche e le urbanizzazioni da realizzare e cedere gratuitamente al Comune per la stima del presunto valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto. -----

SPECIFICITA' DELL'INCARICO: -----

Considerate le finalità dell'incarico, il Perito non ha potuto sottrarsi da oggettive considerazioni inerenti la realtà del mercato dei terreni edificabili.

Lo stato odierno del mercato immobiliare risulta generalmente maggiormente aggravato rispetto i periodi precedenti, determinandone una inflessione dei valori. -----

Tutto quanto premesso, considerato che al Perito viene richiesto di determinare la consistenza ed il più probabile valore di mercato del bene in capo alla Soc. PARCO LEVANTE S.R.L., 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



W.

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.-----

12 - Giudizio di stima -----

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

Il sottoscritto istituiti sui dati di fatto gli opportuni conteggi, valutato attentamente tutti i fattori che possono incidere sulla valutazione dell'immobile oggetto a perizia, ritiene applicare i valori seguenti in base alla superficie parametrizzata così calcolata:-----

mq. 18.641,00 x €/mq. 279,00 = € 5.200.839,00 (Eurocinquemilioni-
duecentomilaottocentotrentanove/00) arrotondato a € 5.200.000,00
(Eurocinquemilioniduecentomila/00).-----

A tale valore va sommata, in quanto inscindibile, la stima relativa alla
esistenza di idoneo pozzo e alla relativa concessione di acqua minerale ad
uso termale denominata "Valverde" sita nel Comune di Cesenatico ed
esercitata dalla società Parco Levante s.r.l. come segue:-----

- valore pozzo e relativa concessione acqua minerale termale:
€ 700.000,00 (Eurosettecentomila/00)-----

Pertanto il valore complessivo dei beni riferiti alla Parco Levante s.r.l.
risulta:-----

€ 5.200.000,00 + 700.000,00 = € 5.900.000,00 (Eurocinquemilioninove-
centomila/00)-----

13 - Valore di pronto realizzo "PRUDENZIALE".-----



Handwritten initials or signature in the bottom right corner of the page.

Considerate le condizioni derivanti da una consolidata alea, riconducibili a difficoltà oggettive del mercato immobiliare, il Perito ritiene applicare discrezionalmente una detrazione al valore di stima così definita: -----

€ 5.900.000,00 x 0,80 = € 4.720.000,00 -----

(Euroquattromilionisettecentoventimila/00). -----

Allegati: - visura N.C.T.; -----

- C.D.U. -----

La presente Relazione Peritale di Stima si compone di n. 15 pagine interamente scritte più questa scritta fin qui. -----

Cesenatico li 22/10/2020 -----

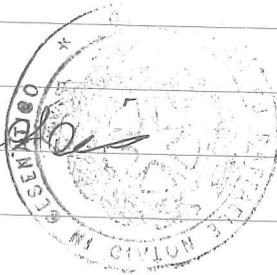
F.to

Geom. Giorgio Nasolini



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giorgio Nasolini".

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Tommaso...".





COMUNE di CESENATICO

PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA

SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

Servizio Programmazione territoriale e SIT



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Reg. Cert. N. 144 del 27/12/2019

conforme domanda presentata dal Sig. Martinetti Terzo, prot. 51547/2019

IL DIRIGENTE DEL SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

certifica ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 comma 2°- 3°- 4°, del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, che il terreno sito in questo Comune, distinto in catasto al foglio n. 31 con le particelle n. 411, 412, 413, 414, 1307 e 1360, identificato dalla perimetrazione rossa:

- A - nell'estratto di mappa catastale;
- B - nella planimetria di zonizzazione del P.R.G., approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 50948/705 del 19.12.2000 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione (B.U.R.) n. 11 in data 24.01.2001 e successive modificazioni;
- C - nella planimetria di zonizzazione del P.S.C., approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 70346/146 del 19.07.2010 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione (B.U.R.) n. 101 in data 04.08.2010;

ha la seguente

DESTINAZIONE URBANISTICA:

PRG vigente ai sensi della Legge Regionale 47/1978:

-  Piano particolareggiato (PP/14);
-  Strada;

PSC vigente ai sensi della Legge Regionale 20/2000:

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



Martinetti Terzo

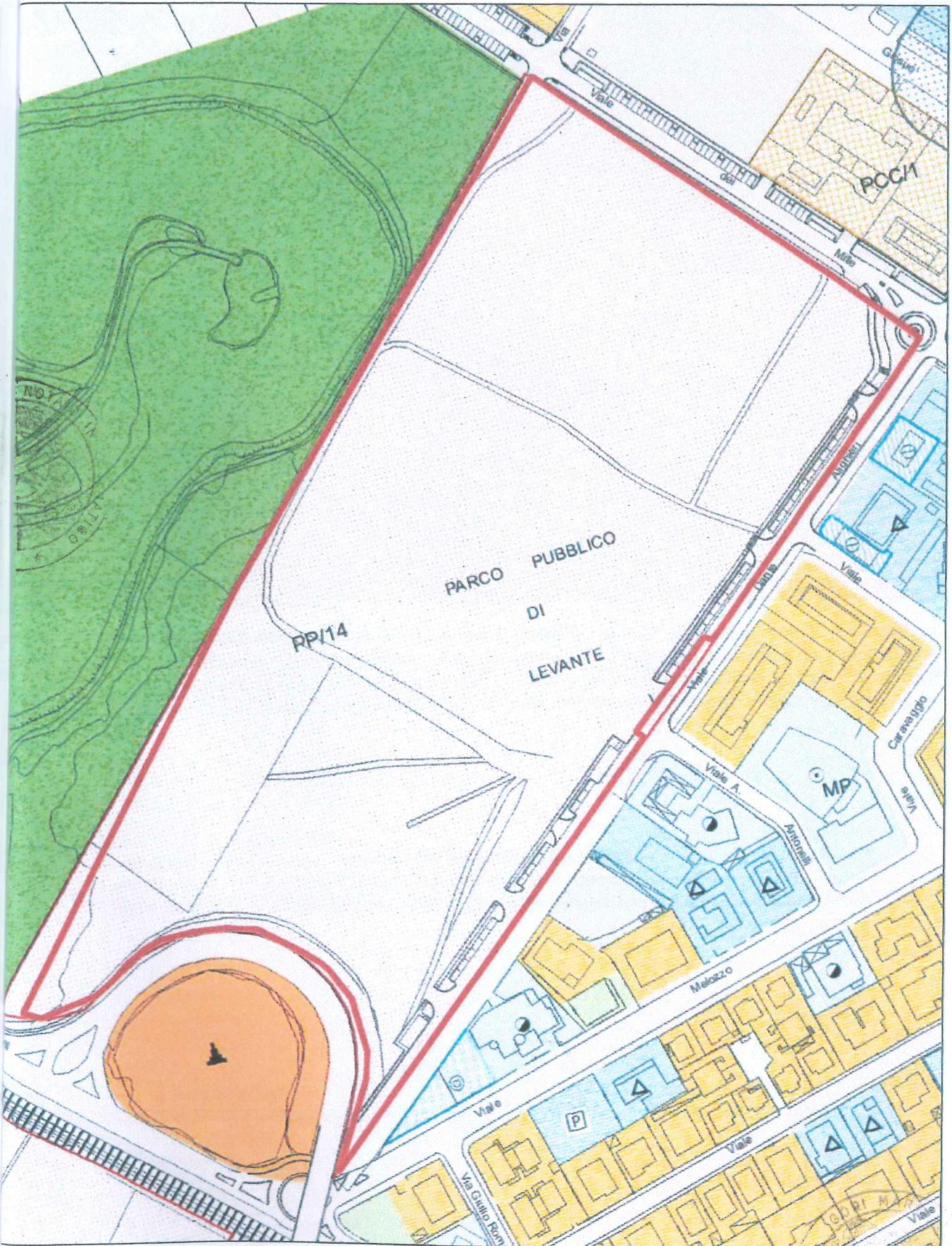
A) STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - scala 1:2.000



Giorgio Nasolini



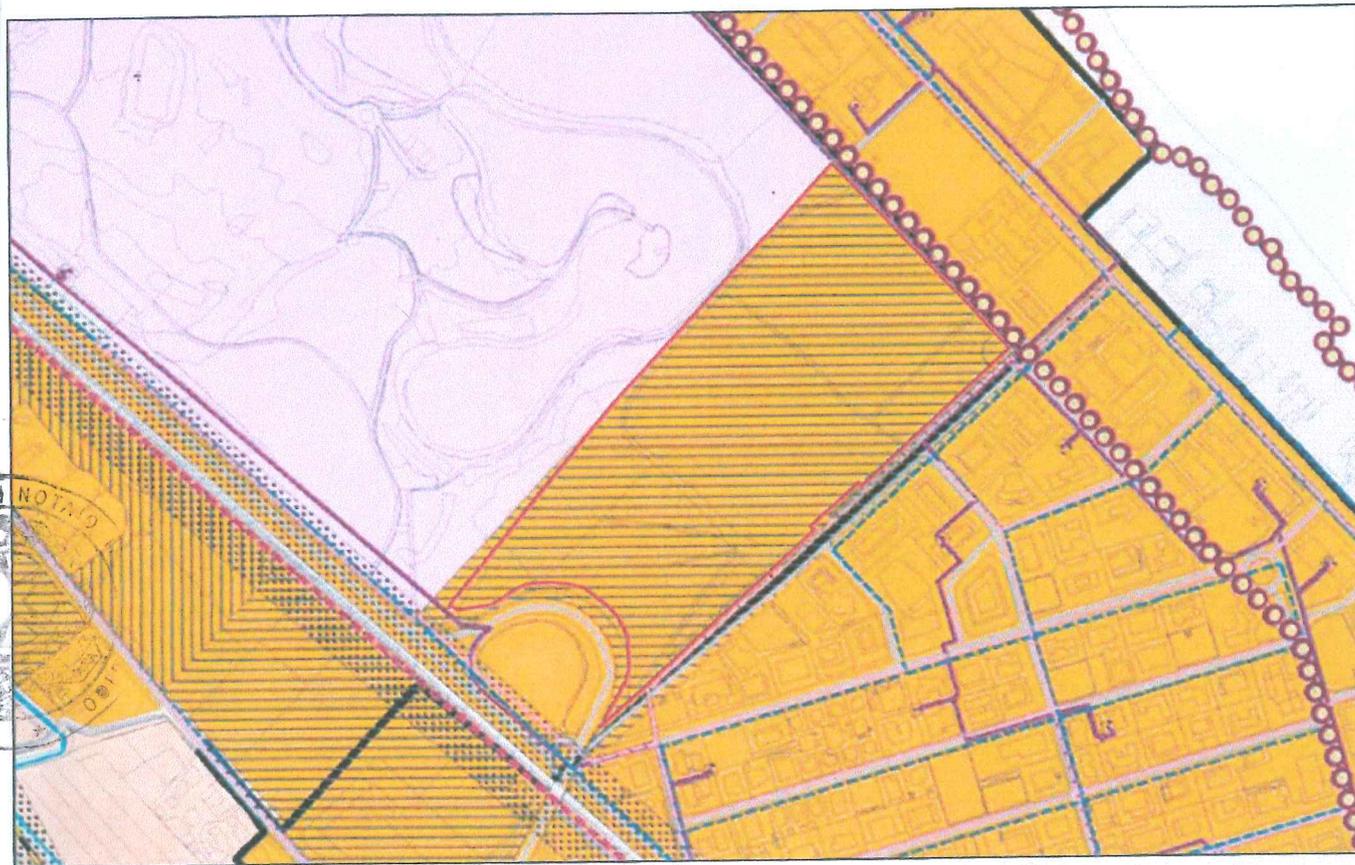
Marco Gori



COLLEGIO GEOMETRI
geometra
NAGOLINI GIORGIO
1078
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Giuseppe Napolitano

C) STRALCIO PSC VIGENTE - scala 1:5.000



Si precisa che ai sensi dell'art. 28, comma 1, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., il PSC non attribuisce in nessun caso potestà edificatoria alle aree, né conferisce alle stesse una potenzialità edificatoria subordinata all'approvazione del POC ed ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all'apposizione dei vincoli e condizioni non aventi natura espropriativa, di cui all'art. 6, commi 1 e 2, della medesima legge regionale.

Note:

- 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;
- Zone urbanizzate in ambito costiero a ambiti di qualificazione dell'immagine turistica (Art.14 PTCP).

L'Istruttore Tecnico
Geom. Richard Galiandro



Il Dirigente del Settore Sviluppo del territorio
Ing. Simona Savini

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2019

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

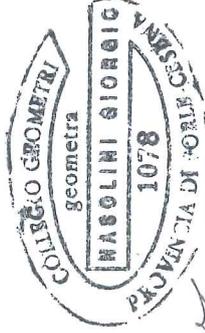
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PARCO LEVANTE SRL con sede in CESENA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/05/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/06/2006 Repertorio n.: 197231 Rogante: PORFIRI ANTONIO Sede: CESENA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6998.1/2006)	03560920401*	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 6

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Repertorio n: 41313

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi, il giorno tredici del mese di novembre;

In Cesenatico, nel mio Studio sito in Piazza Ubaldo Comandini numero 17;

avanti a me, dottor MARCO GORI, Notaio in Cesenatico, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini;

è presente:

Nasolini Giorgio, nato a Cesenatico (FC) in data 7 settembre 1953 e residente a Cesenatico (FC), Via Acquario numero 28 int. 1 (Codice Fiscale NSLGRG53P07C574Z;

della cui personale identità sono certo, il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il Comparente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Il

presente verbale dattiloscritto, da persona di mia fiducia, su una pagina di un foglio, è stato da me Notaio letto al comparente, che lo ha approvato.

Marco Gori

Giorgio Nasolini

