

di un 20% , (€ . 2.400,00 – 20%) pari a € . 1.920,00/mq. Invece per la villetta ultimata (sub. 7) si ritiene di applicare il valore intero pari a € . 2.400,00/ mq.

Per cui avremo:

App.to al p. terra con cantina (sub. 7) e garage al p. interrato (sub. 2)

V. = mq. 133,37 * €/mq. 2.400,00 = **€ . 320.088,00**

App.to al p. terra con cantina (sub. 9) e garage al p. interrato (sub. 5)

V.= mq. 157,07 * €/mq. 1.920,00 = **€ . 301.536,00**

App.to al p. primo con sottotetto (sub. 17) e garage al p. interrato (sub. 4)

V.= mq. 138,61 * €/mq. 1.920,00 = **€ . 266.131,20**

App.to al p. primo con sottotetto (sub. 11) e garage al p. interrato (sub. 6)

V. = mq. 157,62 * €/mq. 1.920,00 = **€ . 302.630,40**

App.to al p. primo con sottotetto (sub. 12) e garage al p. interrato (sub. 1)

V. = mq. 143,45 * €/mq. 1.920,00 = **€ . 275.424,00**

Valore complessivo del Gruppo = € . 1.465.809,60 arr.to a € . 1.500.000,00

(comprensivo dell'incidenza delle parti comuni)

-3.3.2) Identificazione catastale del bene.

Appezamento di terreno edificabile con approvato Permesso di Costruire per la costruzione di residenza turistico alberghiera sito in Comune di Cervia, località Milano Marittima, in fregio al Viale Anello dei Pini, tra la XIV e la XV Traversa, distinto al **C.T.** del Comune di Cervia (All.to "D"),

- al **Foglio 15,**

- **Particella 472,** pascolo di classe 2 di mq. 1.600, Reddito Dominicale € . 2,89, Reddito Agrario € . 1,65;

In capo alla ditta catastale:

[REDACTED]

[REDACTED]

- Provenienza.

Con atto di vendita del Dott. Maltoni Marco del 04/09/2008 Rep. n° 12.794 Raccolta n° 8.061 la [REDACTED] per azioni si aggiudicava con asta pubblica tenuta dal Comune di Cervia un appezzamento di terreno edificabile di mq. 1.600 senza fabbricati identificato al **C.T.** del Comune di Cervia al Foglio 15 Particella 472.

- Descrizione.

Trattasi di un appezzamento di terreno di mq. 1.600 catastali sito in Milano Marittima in fregio al Viale Anello dei Pini, tra la XIV e la XV Traversa.



Il terreno ha una forma planimetrica di tipo regolare, ed un andamento piano altimetrico di tipo pianeggiante. Alla data del sopralluogo era impiantato con alberi di pino.



Il terreno è posto a breve distanza dal mare, ed è dislocato in una zona commercialmente appetibile.

- **Estremi comunali ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni.**

- In data 11/03/2010 la ██████████ presentava in Comune di Cervia richiesta di Permesso di Costruire per la costruzione di albergo residenziale.

- Lettera del 18/02/2013 Prot. n° 6995 del Comune di Cervia indirizzata alla ██████████ con la quale veniva comunicato il parere favorevole della richiesta del Permesso di Costruire, da ritirare entro 60 giorni previo pagamento dei diritti di segreteria pari a €. 516,00 e degli oneri di urbanizzazione per complessivi €. 25.266,00 e del costo di costruzione per complessivi €. 123.212,58.

- Lettera del 08/03/2013 Prot. n° 10103 del Comune di Cervia indirizzata alla ██████████ con la quale veniva prorogato di 120 giorni il ritiro del Permesso di Costruire n° 133/2013, ossia fino al 20/08/2013.

- **Consistenza commerciale.**

Sulla base degli elaborati di progetto forniti dalla committenza e dalle

indicazioni delle vigenti norme di PRG del Comune di Cervia, sul lotto è possibile edificare un fabbricato con destinazione turistico alberghiera, per una superficie complessiva di mq. 3.016,60 relativo a 28 unità ricettive oltre a servizi, così determinati:

Struttura turistico -alberghiera

Piano terra	Mq. 689,00 al 100%= Mq. 689,00
Piano primo- secondo e terzo	Mq. 832,00 al 100%= Mq. 832,00
Piano quarto	Mq. 240,70 al 100%= Mq. 240,70
Piano quinto	Mq. 194,76 al 100%= Mq. 194,76
Piano sesto	Mq. 137,50 al 100%= Mq. 137,50

Terrazzi e ballatoi

Piano primo, secondo e terzo	Mq. 461,64 al 75%= Mq. 346,23
Piano quarto	Mq. 138,00 al 75%= Mq. 103,50
Piano quinto	Mq. 179,70 al 75%= Mq. 134,77
Piano sesto	Mq. 143,85 al 75%= Mq. 107,89

Copertura a terrazza

Piano settimo	Mq. 240,00 al 50%= Mq. 120,00
---------------	-------------------------------

Vano Scala vari piani

Piano t, 1°,2°,3°,4°,5°,6°	Mq. 110,25 al 10%= <u>Mq. 110,25</u>
----------------------------	--------------------------------------

Complessivamente Mq. 3.016,60

- Valutazione.

Non avendo parametri oggettivi di riferimento per una comparazione si ritiene pertinente la stima per trasformazione, la quale ci dovrebbe dare una indicazione sul valore dell'area se trasformata in residence.

- Valore realizzabile dalla vendita del complesso finito:

Mq. 3.016,60* €/mq. 3.000,00 = €. 9.049.800,00

A tale importo vanno detratti:

- costo di costruzione, pari a €. 1.650,00 al mq (si tiene conto di finiture di pregio o materiali di buona qualità)

V.= mq. 3.016,60 * €/mq. 1.650,00 = €. 4.977.390,00

- costi tecnici (progettazione, c.a., impianti, sicurezza, accatastamento, etc) e D.L., quantificati forfettariamente nel 8%

(€. 4.977.390,00*8%) = €. 398.181,20

- costi per sistemazione dell'area esterna a forfait €. 30.000,00

- Oneri di OO.UU. e costo di costruzione, da versare all'Amministrazione, come da conteggi del Comune di Cervia €. 148.478,58

- oneri finanziari (ipotizzando una durata dell'operazione di circa 36 mesi con un tasso di interesse medio del 5% sul costo di costruzione)=

(€.4.977.390,00 *5%) * 3= €. 746.608,50

- Imprevisti al 5%=

(€.4.977.390,00 *5%) = €. 248.869,50

Complessivamente €.6.549.527,78

Valore dell'area alla data della presente relazione:

V.= €. 9.049.800,00 - €.6.549.527,78 = €. 2.500.272,22

arrotondato a €. **2.500.000,00**

-3.3.3) Identificazione catastale del bene.

Porzioni immobiliari (garage, depositi, appartamento e ufficio) facenti parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Ravenna, via Monte Grappa-Circonvallazione al Molino, censito al **C.E.U.** del Comune di Ravenna (All.to